

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 20-0021
ב' כסלו תשפ"א 18/11/2020 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק שפירא ליאור נורי מאיה ברנד פרנק ציפי לדיאנסקי ראובן עו"ד הראל אסף	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ וסגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה :	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם און, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילנית לוזון שגב עו"ד פרדי בן צור רות אריאל פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	אריאלי חן להבי מיטל אלקבץ רועי	סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

**פרוטוקול מס' 20-0021 מיום 18.11.2020 אושר בישיבה 20-0023
ביום 02.12.20**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 20-0021
ב' כסלו תשפ"א 18/11/2020 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 20-0020 מיום 04/11/2020
1.	1	507-0599266	מרכז מסחרי ברחוב האוזנר 3-5 דיון בהפקדה (2) - בקשה מהועדה המחוזית לאמץ את הליכי התכנית
2.	11	507-0450486	צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית
3.	18	507-0338632	שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהתנגדויות
4.	34		מדיניות תכנון מתחם המסילה דיון בעדכון ושינוי מדיניות אשר אושרה בתאריך 27.5.09 ועודכנה בתאריך 3.8.11
5.	55	507-0706978	המשתלה דרום מערב דיון פנימי לאחר סיור במקום
6.	65	507-0442822	תוצרת הארץ מערב דיון בעדכון הועדה על הליך בועדת ערר - דיון פנימי

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
18/11/2020	507-0599266 תא/מק/4802 - מרכז מסחרי ברחוב האוזנר 3-5
1 - 120-0021	דיון בהפקדה (2) - בקשה מהועדה המחוזית לאמץ את הליכי התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

מיקום: תל אביב, שיכון ל', ממערב שדרות לוי אשכול ונמל תעופה דב הוז, ממזרח רחוב יהודה בורלא וכביש מס 2.



כתובת: רחוב דב האוזנר 3, 3א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7221			13-14	7

שטח התכנית: 2.028 דונם

חלקה 13 (0.944 דונם) וחלקה 14 (0.703 דונם) סה"כ 1.647 סחירים ; ו-0.381 דונם בחלקה 7 (ביעוד דרך).

מתכנן: גל-אור פישביין אדריכלים

יזם: ישראל קנדה מגדלי יוקרה בע"מ

מטרת התכנית:

שינוי יעוד קרקע ממסחר למשרדים ומסחר בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 והכלת שימושים התואמים למוקד תעסוקה מקומי קיים ע"פ תכנית המתאר שמאפשרים להמשיך ולקיים מרכז מסחרי שכונתי בסטנדרטים עדכניים.

בעלות: חלקה 13 - קנדה ישראל מגדלי יוקרה.

חלקה 14 - קלנר מיכאל, גרבוט אסתר, הבר אביבה, אליסקו רבקה, גוטברג מלכה.

חלקה 7 - עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל: מרכז מסחרי בן שתי קומות מעל הקרקע ומרתף המשמש בחלקו כסופר שכונתי. במתחם יש ספר, מכבסה, בית קפה משרד תיווך ובנק.

מדיניות קיימת: תכנית 1435: יחידה מסחרית – חנויות מכל הסוגים לרשות עקרת הבית ו/או לצרכי משק הבית, מזנונים וקיוסקים, בתי מרקחת, מספרות ובנקים.

מצב תכנוני קיים: מבנה מסחרי בן קומה אחת וקומת מרתף.

מצב תכנוני מוצע: המבנה כולל 6 קומות מעל הקרקע (כולל קומת הקרקע) לשימושים מסחר ומשרדים, ו-4 קומות בתת הקרקע, ביניהן קומות משרדים ו/או מסחר במרתף עליון (1-) ו-3 קומות חניון תת קרקעי.



טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים
-----------	----------	--------

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
613%	52%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (על קרקעיות ותת קרקעיות)
10100	כ-850	מ"ר	
4118 מ"ר (250%)	כ-450 מ"ר (27%)		זכויות בניה על קרקעיות
5982 מ"ר (363%)	כ-400 מ"ר (25%)		זכויות בניה תת קרקעיות
42%	17%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
690	280	מ"ר	
6	2	קומות	גובה
31	6	מטר	
42%	42%		תכסית
כ-26 ועל פי התקן התקף	10		מקומות חניה



בינוי מוצע



בינוי קיים

חניה:

תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. במידה והבקשה להיתר תכלול שטחים נוספים אשר יבואו לידי ביטוי במרפסות מקורות (בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית), היזם יידרש לבנות חניות ציבוריות בתשלום. היקף החניות, מיקומן ומחירן ייקבע בהסכם עם אגף הנכסים לפני אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקבל פטור משיתוף ציבור בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 23.5.2019.

זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0599266	שם התכנית תא/מק 4802 האזור 3	מגיש התכנית קנדה ישראל בע"מ	עורך התכנית אדריכל גירארד גל-אור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור בלתי של התוכנית המוצעת	מס' העניין בהגשה לעניין סמכות מקומית	מחזור הסעיף ב"ב
התכנית הינה על שטח של 2,035 דונם חקלאית עתיקה של 14,700 דונם. המבקש מבקש להקים על השטח מתחם מגורים לשימוש עירוני. הקרקע נמצאת למשרד המסחר והתעשייה ובתחתיה נמצאת תחנת מים של 2.5 מ"מ.	62 א"מ (חוק הת"ב) חלש"ח סעיף 1(א) (1) סעיף 1(א) (2) סעיף 1(א) (3)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת. בחתום התוכנית תא/מק 5000.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בתוכנית מתאר כוללת תא/מק 5000, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת (סעיף 1א)	הסעיף הנאשם בהגדרת התוכנית	ההחלטה בהגדרת התוכנית
3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית 3.3.6 מוקד תעסוקה מקומי קיים	103 - אזור מגורים בבניה עירונית מוקד תעסוקה מקומי קיים	לפי סעיף 3.3.5 א"מ לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים, בהם יחול חוראות סעיף 3.3.6 חקובע רח"ק תואם לאזור היעוד, בניה של עד 4 קומות בתכנית בניה קיימת.
		+

שטח בניה	שטח בניה	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	ייעוד כוללני - אזור מגורים בכנייה עירונית ייעוד פרטני - "מוקד תעסוקה מקומי קיים" ייעוד שקיים היום - יחידה מסחרית	לפי סעיף 3.3.5 א' לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים, בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 הקובע רח"ק תואם לאזור הייעוד, בניה של עד 4 קומות בתכנית בניה קיימת.	+
			לפי שימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש אזור תעסוקה מטרופוליטני 3.3.2 (א)	שימושים מותרים מקבץ ראשי: מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 בהתאם לסעיף 3.3.2 (א) (1) (2).	+
			קביעת שימושים עיקריים - 3.3.6 (ב)	קביעת שימושים עיקריים - 3.3.6 (ב)	+
			קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבית.	קביעת שטחי בניה בתכנית של שטח קומה טיפוסית קיימת ובגובה של עד 4 קומות (כולל הקומות הקיימות) ובלבד ששטחי הבניה לא יעלו על הרחק המותר באזור הייעוד ובהתאם להוראות התכנית החלות בסביבה שבה מצוי המגרש.	רח"ק בסיסי עד 2.5
שטח בניה	שטח בניה	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יחיו בהתאם למותר עפ"י תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. (ב) הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר לחיבטים סביבתיים הנובעים מכך. (ג) בנוסף לאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנחת תשתיות.	ביתאם לתכנית ע"י 1
			קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2)	קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2)	ביתאם לתכנית ע"י 1
			קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעת ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))	הוראות כלליות (סעיף 4.2.1) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (סעיף 4.2.4).	קביעת קווי בניין
			קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (סעיף 4.2.4).	קביעת קווי בניין

התכנית כוללת הוראות בנוגע לתקן חניה וכן כוללת נספח תנועה וחניה מנחה.	כללי 3.8.1 (ה) תקן חניה 3.8.7 (א) תקן חניה ייקבע בתכנית עפ"י התקן שיהיה בתוך במועד אישורה, למעט באזורים בהם אשרה תכנית לתקן מותחמי, או מקום בו אשרה חוזה, באישור חוזה חמדות, להקטין את תקן החניה. (ב) תקן החניה התקן יקבע כתקן מחייב ומירבי בכפוף לכל דין.	נספח תנועה וחניה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חניה (3.8.7)	תחבורה
+	לפי סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית	לפי סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	תחבורה
+ קיימות הוראות בנוגע לחלחול וניקוז	4.6.4 (א) בכל תכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית בחיפה של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% של שטח המגרש כשטח חזיר למים במקרים הבאים תוך הנמקת ההחלטה בכתב (2) בהעדר אפשרות תכנונית או הנדסית לעמוד בתקני חניה	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) ברכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	תחבורה

שם	תיאור	
	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר – לפי סעיף 62א (ז) (ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	●
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	●
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	●
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חקיקת קרקע חנוכה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	●

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	25332735		3.09.2019
חיוץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		29.8.2019

תן בתום 2017

העתיקים

גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לקבוע את תקן החניה ע"פ התקן התקף הלוך בחשבון קו ירוק מאושר, כלומר מקום חניה 1 לכל 240 מ"ר.

כלל החניות במגרשים לא יוצמדו.

מומלץ על קביעת 15 חניות ציבוריות לפחות וביצוען יהיה תלוי בתוספת שטחים למרפסות.

החניות הציבוריות תהיינה לצמיתות ותיקבענה בשלב תכנית העיצוב ובכפוף להסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו. החניות הציבוריות תושכרנה במחירי חניוני אחוזות החוף.

מומלץ לאשר ולהפקיד את התכנית בהתאם להערות שלעיל.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19'ב' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון :

אדריכל גיל פישבין : מציג את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי : לגבי החלוקה של קומות משרדים כמה מטר, האם בשעה 6 בערב המקום יהיה ריק?

אדרי' פישבין : כן.

ראובן לדיאנסקי : מקום כזה היה נכון לעשות בנין שיתופי לצעירים למגורים.

אורלי אראל : תוכנית המתאר אוסרת על מגורים במרכזי תעסוקה.

אודי כרמלי : היה צריך להוסיף בתחילת הדיון לגבי איך תוכנית המתאר רואה את המרכזים המסחריים

המקומיים בשכונות. התפיסה אומרת שכל המרכזונים המסחריים בתוך בשכונות נועדים להעצים את

המרכזים הללו כמוקדי תעסוקה. אלא לייצר מוקדים של תעסוקה מקומית. ההיקפים כאן עלויות

האחזקה זה משהו שישמש אנשים מקומיים, חברה מבחוץ לא תעשה את עניינה.

אני לא חושב בשיכון ל' לעשות עוד דירות מגורים. אנחנו רוצים שיהיה לתושבים המקומיים לפתוח משרד

קטן לדוגמא וככה יוצרים מינעד כמו משרד קטן ועד לתעסוקה גדולה.

ראובן לדיאנסקי : איך מבטיחים שמשרדים מקומיים יהיו לשירות הקהילה אם רוצים לחזק את הקהילה

בפאן המסחרי? כי לא כל המשרדים הם רופא או מטפל וכד'. אולי בשלב של ההיתר איך ממתאימים בין

התוכנית לבין הפרקטיקה.

תמיר קהילה : אחת הדרכים זה להגביל את שטח החניות ואורך החזית, מה שמכתיב סוג מסוים של

החנויות. כמו כן יש את השימושים לפי מקבצי התעסוקה בתכנית המתאר, זהו דבר שיכול לעזור בזה.

בנוסף, יש הוראה בתוכנית המתאר המגבילה מגורים ונפחים והיו לכך שתי סיבות. הראשונה היא הסיבה

להשאיר תכסית קיימת- זאת כי המרכז משמש מוקד חברתי ציבורי ולכן אם למשל בין שני המבנים יש רחבה משותפת, גם כאן השארנו את הרחבה המשותפת בגלל התפיסה שהמקום משמש גם מה שימש בעבר. בנושא של השימושים למה לא מגורים - מכיוון שאם רוצים להכניס שימושים יכולים להפריע למגורים - לדוגמה קצב או ירקן - אם תשים מגורים זה יגרור התנגדות ויסקל שימושים אלו מהשכונה. ראובן לדיאנסקי: אני מציע להכניס לתקנון של התוכנית שני תנאים שהשירות שיתן מיועד לקהילה, בהיקפים של (X).

אורלי אראל: זו פגיעה בחופש העיסוק.

ראובן לדיאנסקי: לצורך הענין 70% המשרדים שיושכרו יהיו לטובת שירותים ניתנים לקהילה הראלה אברהם אוזן: אפשר לקבוע תמהיל שימושים.

יוס-נועם: הכוונה היא להשאיר את הנכס כנכס מניב. אני צריך להתאים את עצמי לתב"ע.

הראלה: אתה רוצה שאחוז השימושים שהתבצעו שיהיו מסוג מסוים של שימושים.

ראובן: אחוז מסויים.

אודי כרמלי: השאלה מה ההגדרה של שירות לקהילה שלא ניכנס לתביעות.

אורלי אראל: מבוקש שבהתאם להנחיות הועדה המקומית שהחניה לא תהיה של מנויים ולא מוצמדת ושהגובה מרתפי חניה יהיו בגובה כזה שיאפשר שימושים עיקריים לעתיד לבוא לפי שיקול הועדה, כלומר שכבר בתוכנית הזו לאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע והסבה של החניה לשימושים אחרים.

מיטל להבי: אבקש הבהרה לגבי החניה והתנועה.

תמיר קהילה: התוכנית קודמה עם רח"ק בסיסי (2.5) ולא נדרשות תועלות מעבר. בתהליך הובהר שהמרפסות הם שטח עיקרי ולכן אם רוצים לעשות אותם צריך עוד שטח מסויים שנמצא שאפשר לתת אותו (רח"ק עם המרפסות כ- 2.7). אם יעשו את המרפסות הללו עם 400מ' תוקמנה חניות לציבור ואם לא השטח יעלם מהתוכנית.

מיטל להבי: מי מחליט על המרפסות עם חניה או לא.

אורלי אראל: ברגע שעולים מרחק המינימום אנחנו נדרשים לסוג של תועלת ציבורית. התב"ע תאפשר את זה מה שיקבע אם יש מרפסות או לא היא תוכנית העיצוב שתגיע לוועדה ואז נראה. תוכנית העיצוב תקבע

אם יהיו מרפסות. אם יהיה מרפסת כתנאי לדיון בוועדה היזם יחתום על הסכם שבו יהיה ברור ש X

מקומות החניה שיהיה חניה ציבורית במחירים של אחוזת החוף. אותם חניות יהיו במחיר של אחוזת

החוף. כרגע אי אפשר לקבוע זאת כי אנחנו לא בדיון של תוכנית העיצוב אנחנו בתב"ע מאפשרת.

ראובן לדיאנסקי: אם התב"ע מאפשרת ופתאום לא תרצי את המרפסות תצטרכי להביא נימוקים

משכנעים.

אורלי אראל: נכתוב בתקנון בצורה ברורה שהמרפסות בתוכנית העיצוב יהיו ויוצגו לשיקול דעת הועדה.

ראובן לדיאנסקי: ירשם בתקנון בתוכנית העיצוב שיש לנו דרך שלא לאשר את המרפסת אפילו שרשום

בתב"ע.

ליאור שפירא: מאחר ויש שם משרדים ואנשים יגיעו מרחוק האם אותם בעלי משרדים לא תהיה להם

חניה צמודה.

אורלי: נכון זאת ע"פ הנחיות הועדה שחניה לא תהיה מוצמדת ולא מסומנת, פתוחה לקהל הרחב. על

בסיס מקום פנוי.

ליאור שפירא: אם לא יהיה להם חניה הם יתפסו חניות בחוץ.

הצעה של ראובן: אני בעד תקן חניה 0.

אורלי אראל: אנחנו מבקשים שהחניות יהיו לא צמודות ולא למיננים וגובה המרתף יהיה גבוה כדי שניתן

להפוך לשטח עיקרי של היזם, כדי שלא יצטרך לבוא לשינוי לוועדה.

מיטל להבי: אני רוצה תקן חניה יותר גבוה בפרויקטים מסוג זה.

ראובן לדיאנסקי: יש מדיניות עיריה להפחית בחניה ופה מציעים להגדיל לא ברור מדוע כאשר 250 מטר

יש תחנת רכבת קלה אני בעד תקן חניה (0).

הצעת ראובן להוריד תקן חניה אפס

הצעה של ראובן: תקן חניה 0 :

בעד: חן אריאלי ראובן לדיאנסקי

נגד: מיטל להבי אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר

מלי: אתם מסתכלים על המרחב כחניה ואני מסכלת כמרחב תת קרקעי. זה ניצול של שטח נוסף בשכונה

קיימת שהיום זה חניה ומחרתיים יהיה משהו אחר.

אורלי אראל: לכן הצענו שהגובה יהיה גבוה.

אסף הראל: לא צריך שיהיה בנפח גדול מידי.

מיטל להבי: אני מבקשת תקן חניה 1/120

יוס-נועם: ברח' לוי אשכול יש קו ציר אופניים התכסית יושבת קצת יותר מדונם.

תמיר: ברח' בורלא אין שביל אופניים, בינתיים נוסעים על הכביש כי התנועה ממונתת.

מיטל להבי: אני יודעת שמיתון תנועה לא עובד.

גלי דולב : זכות הדרך הקיימת היא 22 מ' של האוזנר אנחנו מתקרבים אליה. יש 2 בנינים מגורים קיימים אם ירצו לעשות שביל אופניים בתוך השכונה יוכלו. כרגע המערכת עם השביל אופניים והקו הירוק ברח' אינשטיין במרחק 250. אם העיריה תרצה לעשות שביל אופניים העיריה תוכל לעשות.
מיטל : אני רוצה להבין את רצף התכנון.
דורון ספיר : תכנון כפי שתוכנן ורוחב המדרכה שתוכננה יהיה מספיק לשביל האופניים.

הצעה של מייטל תקן חניה 1/120 :

בעד : מיטל להבי, ליאור שפירא

נגד : אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דורון ספיר

בישיבתה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחוות דעת הצוות המתוקנת ובתנאים הבאים :
תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או חניה 1 לכל 240 מ"ר תעסוקה ומשרדים ועוד חניה אחת לכל 50 מ"ר מסחר, הקטן מביניהם.

במידה והבקשה להיתר תכלול שטחים נוספים אשר יבואו לידי ביטוי במרפסות מקורות (בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית), היום יידרש לבנות כ-15 חניות ציבוריות בתשלום (נוסף על תקן החניה).
החניות הציבוריות תהיינה לצמיתות ותושכרנה במחירי חניונים עירוניים כדוגמת אחוזות החוף.
כלל החניות בתכנית לא תוצמדנה ולא תסומנה.
היקף סופי של החניות הציבוריות, מיקומן ומחירן, ייקבעו בהסכם עם אגף הנכסים לפני אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

קומות מרתף החניה תהיינה גבוהות על מנת שניתן יהיה להסב אותן לשימוש עיקרי.

הסבת השטח מחניה לשימושים עיקריים יהיה לשיקול דעת הועדה.

יש להוסיף בהוראות התכנית אפשרות להסבת שטח שירות במרתף לשטח עיקרי במרתף בנוסף לשטח עיקרי מעל הקרקע.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, מיטל להבי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת ע"פ סעיף 286' לחוק

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית נידונה בועדה המקומית והוגשו לה התנגדויות בנושא סמכות הועדה המקומית לאשרה.

תכנית המתאר התייחסה לשילוב המרכזים המסחריים בשכונות והגבילה תכנית בניה, קומות ושימושים כדי לשמר את השימוש הקהילתי-שכונתי במרכזים אלו.
בתכנית זו, נשמר שטח לשימוש הציבור בזיקת הנאה כדי לקיים את עקרון השימוש המסחרי-שכונתי-קהילתי במרכזים אלו כפי שנדרש בתכנית המתאר. בנוסף, החלקות שבתכנית מהוות מגרש קטן יחסית (כ-1.5 דונם).

כדי לאפשר התחדשות המרכז בשטח קרקע קטן ולשמור על עקרון שטח לטובת הציבור, התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה ומספר קומות בהסתבר בדיעבד העולות על הקבוע בתא/5000.

תכנית זו בעלת חשיבות גדולה להיצע המסחר והתעסוקה בשכונה בפרט ובשכונות צפון העיר בכלל. היא מחזקת את אפשרויות ההעסקה קרוב לבית ואת הנגישות למסחר שכונתי, מפחיתה את התלות של תושבי השכונה ברכב פרטי ונגישה גם לקווי מתע"ן.

לכן, אנו ממליצים לבקש מהועדה המחוזית לאמץ תכנית זו, לדון בהתנגדויות שהוגשו ולאשר את התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : רח' האוזנר מרכז מסחרי קטן בשכונת תוכנית ל'. התוכנית הלכה לפי הוראות תוכנית המתאר פרט לזכויות. הכוונה היתה להפוך את המרכז למוקד תעסוקתי שכונתי גדול יותר שנותן שטחים לטובת הציבור וזיקות הנאה. בגלל ששטחי הבניה קטנים וגם התכנית קטנה יותר נתנו שטחים שהם חורגים מהמתאר. כדי לאפשר את המרכז ויש לכך חשיבות גדולה לשכונה ולצפון ולכן בגלל החריגה בשטחים הבנויים אנחנו רוצים להעביר זאת למחוז. המחוז דורש את החלטתכם ופניה אליהם לאמץ את התוכנית.

אסף הראל : מדוע מההתחלה לא אמרתם שהתוכנית הולכת למחוז?
אורלי : טעו במס' הקומות ואח"כ קבלנו את חו"ד המשפטית והסתבר שטעינו בזכויות.
הראל אברהם אוזן : בררתי איך זה קרה שחתמתי על טופס סמכות והתכנית חורגת מהרח"ק. מה שקורה שבתוכנית 5000 אפשר במוקד תעסוקה מקומי להגיע לבניה של עד 4 קומות בשטח קומה טיפוסית ובמגבלה של רח"ק 2.5, לפי הקטן מבניהם. מה שקרה כאן ה-6 קומות כמו שזה הופקד זה עומד במגבלה של הגובה + הקלה של 2 קומות. אבל זה לא תאם את השטח כי ההוראה מגבילה לשטח קומה טיפוסית של 4 קומות או רח"ק 2.5, לפי הקטן ולכן למרות שהשטח בתכנית קטן מרח"ק של 2.5 הוא לא עומד במגבלה של שטח 4 קומות טיפוסיות. מסתבר שההקלה ל 2 קומות הינה ל 2 קומות עם שטח ואני חשבת שה 2 קומות ריקות ולא עם שטח.

אסף הראל : מה זה קומה ריקה?
הראל אברהם אוזן : קומה ריקה היא לדוגמא יש בנין עם 4 קומות ו-1000 מ"ר לבנות והחלטת את ה-1000 מ"ר לבנות ב-6 קומות. הטעות נתנו את ההקלה ל-2 קומות מבחינתנו זה אפשרי וחשבו למלא אותם במטרים כי זה תואם את הרח"ק 2.5 אבל לא שמו לב שיש הגבלה לפני כן של 4 קומות בשטח, לפי הקטן מבניהם עשו טעות. היה חשוב לי לדעת מאיפה הטעות. לא שומעים את ההתנגדות?
גלי דולב : לא כי זה צריך להעביר קודם למחוז ואז נשמע התנגדויות.
הראל אברהם אוזן : פונים למחוז ולאמץ את הליך ההפקדה של התוכנית כדי שלא נעשה את ההליך מחדש.

בישיבתה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לבקש מהועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התכנית ולדון בהתנגדויות שהוגשו.

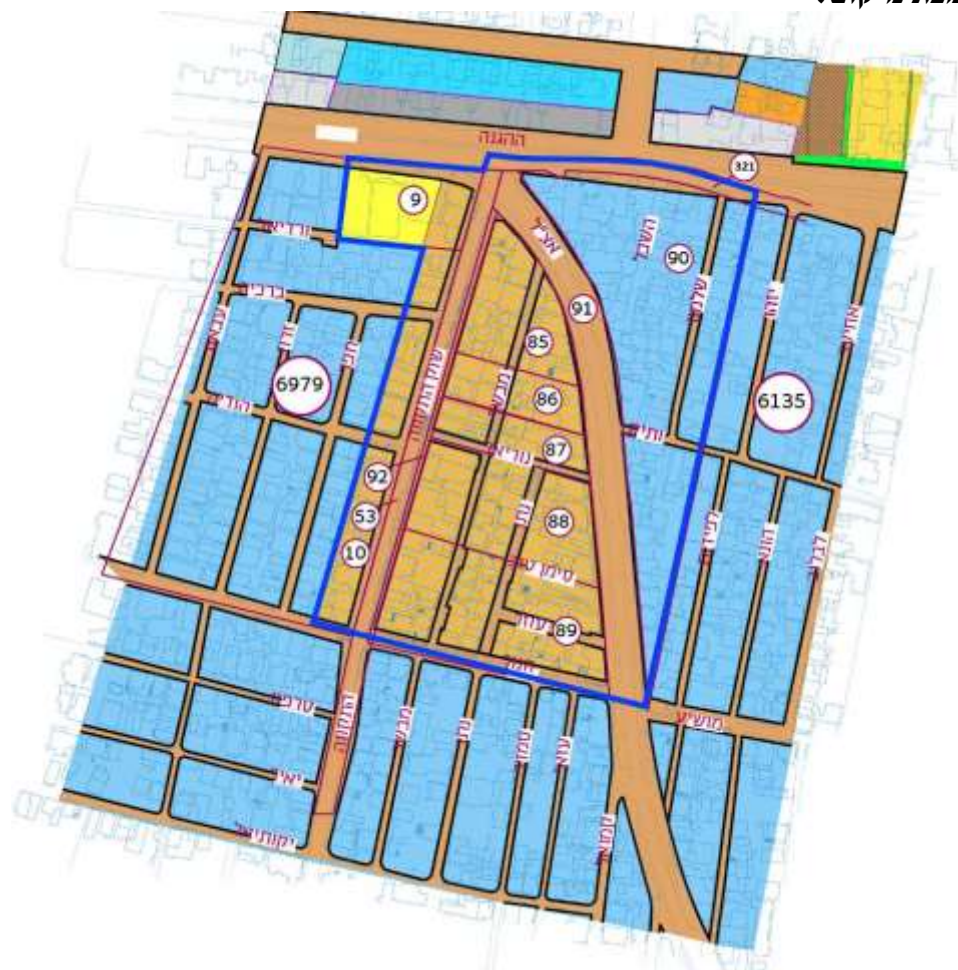
משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל.

מס' החלטה	התוכן
18/11/2020	507-0450486 תא/4581 - צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78
2 - 20-0021	דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית

דיון נוסף בבקשה להארכת תנאים להוצאת היתר בניה צפון התקווה, תא/4581, דיווח על העברת סמכות ובקשה על פרסום תנאים מגבילים לתכנית על ידי הסמכות המחוזית.

מיקום:
 צפון שכונת התקווה בגבולות:
 מצפון: רחוב ההגנה
 ממזרח: גבול מזרחי של חלקה 90
 מדרום: רחוב חנוך
 ממערב: שורת המבנים ממערב שוק התקווה וגבולות חלקה 9

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	לא מוסדר	חלק	85,89,87,88,89,90,91,92	53,321
6979	לא מוסדר	חלק	9	10

מס' החלטה	התוכן
-	507-0450486 תא/4581 - צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית

צוות התכנון:

בראשות מחלקת תכנון מזרח
עורכי התכנית – דרמן ורבקל אדריכלות.
תכנון תנועה – נתן תומר הנדסה.
שמאות מקרקעין- גלית אציל לדור.
שיתוף ציבור - ענת ברקאי נבו.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו.

בעלות: פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

מפגש הרחובות יגאל אלון ההגנה והאצ"ל בכניסה לשכונת התקווה ולשוק התקווה יוצר התרחשות עירונית ייחודית ואזור שוק פעילות במפגש בין המטרופוליני, העירוני והמקומי. המרחב הציבורי הקיים בפועל הוא מפגש של קצוות מנותקים בין שכונות – התקווה ויד אליהו, ובין הרחובות יגאל אלון האצ"ל, ופעילויות - קצה שוק התקווה, במפגש עם רחוב ההגנה.

רחוב ההגנה מהווה חלק מהציר העירוני מזרח מערב. הרחוב מתחיל בחיבור הסטטוטורי לאלוף שדה (ליד רמת הטייסים) מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה עובר את האילון מתחבר לרחוב שלמה ונגמר בשדרות ירושלים ביפו. זהו ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי עם חזית מסחרית, לאורכו מתוכננת מערכת להסעת המונים הקו הסגול)

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת-במושע' ללא פרצלציה או תכנון מוסדר, מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות וארוכות (בהתאם לחלקות החקלאיות ההיסטוריות). המחסור בשטחי ציבור האופייני לשכונה ולסיטואציה בה השטח היה בנוי כולו לפני ההסדרה התכנונית תוכנית שיקום התקווה אושרה בשנת 1992.. העדר הפרצלציה מנע עד היום את האפשרות לקידום תוכניות בניין עיר ואת האפשרות לפינוי שטחים לצרכים ציבוריים.

רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק מהווה עמוד השדרה / ציר מחולל לשכונת התקווה, והגבול המזרחי של השוק. זהו הרחוב היחידי המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לאורך שכונת התקווה.

שוק התקווה שוק ססגוני ותוסס מהווה מוקד פעילות ברמה רובעית והעירונית. השוק עבר שיפוץ מקיף- לפני כעשר שנים. השוק מתפקד ללא שטחי תפעול, מחסור בשטחים אלו גורם מטרד למגורים הסמוכים ומונע מהשוק למצות את מלוא הפוטנציאל.

מגרש מיוחד קולנוע דרום חלקה 9 גוש 6979 בחזית לרחוב ההגנה קימות מספר חנויות ובחלק הדרום מזרחי של החלקה עומד השלד של מבנה קולנוע דרום הישן והוא משמש בפועל למגרש חניה בתשלום ואזור פריקת סחורות שאינו מוסדר לדוכני השוק.

מצב תכנוני קיים:

תוכנית 724- הרחבה ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

מס' החלטה	התוכן
-	78 + 77 סעיף 78 - 450486-507 תא/4581 - צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה **ללא** ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא התרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

חלקה 90 גוש 6135 - אזור מגורים ב' בו 100% בנייה ואזור מגורים ב' מועדף בו 140% אחוזי בנייה, אחוזי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות גם יחד. גובה הבנייה 3 קומות עד 7.5 מ'. **קווי בניין** - קו קדמי אפס לרחוב לפי הרוזטות בתשריט, בנוסף יש להתחשב ברוחב הרחוב האפשרי למימוש. התוכנית נותנת טווח שבין 4-8 מ' לרוחב רחובות הפנימיים בקווי בניין אפס, רוחב של 10 מ' לרחוב חנוך וקו בניין בין 3-0 ורוחב של 20 מ' לרחוב האצ"ל עם קווי בניין בין 2-0. קווי הבניין הצדדים הם בין 3-0. קו הבניין האחורי הוא 5 מ'. החזית לרחוב האצ"ל מסומנת בחזית מסחרית.

חלקה 9 גוש 6979 - אזור מגורים מיוחד אזור ללא זכויות בו נדרשת הכנת תוכנית מפורטת. **אזור השוק** - אזור ללא זכויות בו נדרשת הכנת תוכנית מפורטת. **בנוסף אזורים ביעוד דרכים ושבילים להולכי רגל.**

תכנית 1א2215' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998. תוכנית אשר מטרתה הייתה לתמרץ את הוצאת היתרי הבניה בשכונה. התוכנית שינתה את הצפיפות בשכונה ואפשרה לכל יחידה תכנונית היא "מגרש משני" להגיש בקשה הכוללת 2 יחידות קטנות בשטח של 70 מ"ר ובנוסף איפשרה התוכנית לוועדה המקומית גמישות באישור הקלות בקווי הבניין הצידיים. **תוכנית 2751 שיפוץ השוק 1990** - אושרה בשנת 2000.

תוכנית בסמכות מקומית אשר הסדירה את הדרכים ואפשרה הוצאת היתרי שיפוץ, ללא זכויות.

תא/5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו - אושרה למתן תוקף

תמצית הנחיות תוכנית המתאר לאזור:

- אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה, רח"ק בסיסי 1 רח"ק מרבי 2.5. - הוראות התוכנית, אפשרות לבניה עד לגובה 4 קומות- נספח עיצוב עירוני.
- לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף- הוראות מיוחדות אזור 905.
- אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תוכנית עיצוב- הוראות מיוחדות אזור 905.
- רחוב האצ"ל מוגדר כציר תנועה מעורב.

תמ"א 23/4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב. בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול - קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב- יפו.

תכנית תת"ל 70א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א - "הקו הסגול - מקטע מערבי" - אושרה למתן

תוקף בשנת 2015 עדיין לא פורסמה. תוואי הקו: זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

עבודות הרכבת הקלה עתידות להפקיע ולהרוס קבוצת מבנים ברצועה הדרומית של ההגנה לטובת הרכבת הדרך למעבר המסילה ומיקום תחנת ההגנה

מס' החלטה	התוכן
-	78 + 77 סעיף 77 - פרסום התקווה - צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

1. ההפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתוכניות מאושרות ובתת"ל 70 א' להרחבת זכות הדרך ברחוב ההגנה לטובת מימוש קו הרק"ל הקו הסגול.
2. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך נידוד ואיזון זכויות במטרה להוביל להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק של הקהילה הקיימת.
3. פינוי שטחים בנויים ליצירה של מרחב ציבורי ואזרחי פתוח וזמין לצד השוק ככוח מאזן עבור שימושים של פנאי, מעבר ושהייה לטובת הקהילה.
4. יצירת חיבור מבוקר לשכונות המקיפות (יד אליהו ונווה צה"ל) תוך שמירה על אופי הבינוי המיוחד והמאפיינים הטיפולוגיים של הבינוי הקיים ומערך הרחובות.

מתווה לשיתוף ציבור:

מתווה שיתוף ציבור מוצע - יידוע

- פתיחת דף פרויקט עירוני
- פרסום בעלוניים מקומיים
- ברושורים ברחבי השכונה ובמוסדות תרבות
- אתר מנהלת הרובע
- אתר בית דני
- שליחת מכתבים רשומים להזמנת בעלים
- טלפונים אישיים להזמנת תושבים למפגשים עם מפונים חלקה 90 ו-9

תוכן	פירוט	לוח
פגישת עבודה בצוות מזרח של נציגי שכונת התקווה במועצה מקומית וברשות	שלמה מסלואי, גל שרעבי, אריק שוע, טלי אזולאי	מאי 16
מפגש פעילי שכונה עם צוות התכנון	במהלך המפגש הוצגו מטרות התוכנית וסוגיות תכנוניות להתייחסות הפעילים	יוני 16
מפגש ציבורי – הצגת חלופות תכנון	מפוני חלקה 90 (כ-40 איש), מפוני חלקה 9 (5 אנשים), בעלי נכסים חלקה 90 (220 איש)	נובמבר 16
פגישות אישיות עם בעלי קרקע מפונים	לפי הצורך בצוות מזרח	דצמבר 16

התוכן	מס' החלטה
78 + 77 סעיף - פרסום התקווה - צפון התקווה - 4581/תא-507-0450486 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית	-

ינואר 17	פעילי שכונה, נציגי רשות, אנשי קהילה, נציגי סוחרים	מפגש וועדת היגוי – הצגת חלופות תכנון וגיבוש חלופה סופית
פברואר 17	מפגש של סוחרים וכלל תושבי השכונה להצגת התוכנית להתייחסות	מפגש ציבורי להצגת תכנית – הצגת חלופה סופית

ח' צוות: (מוגש ע"י צוות מזרח):

להמליץ על הודעה בדבר הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 וקביעת תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה:

1. הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק.
2. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ואו היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק:
 - 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
 - 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
 - 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.
3. תוקף התנאים לפי סעיף 78 לחוק יוגבל ל-3 שנים מיום הפרסום

בישיבתה מספר 0019-16 מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0020-16 מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אודי כרמלי: זוהי תב"ע הכוללת 3 אזורים. חלקה 90 בין רח' האצל וההגנה שם בעקבות תוכניות הקו הסגול מפונים אנשים. האזור השני הוא אזור שוק התקווה שלא ניתן לעשות שם כלום אולי לשפץ את המבנים הקיימים אך לא ניתן לקבל זכויות ואנחנו רוצים לתקן זאת. והמגרש על דרך ההגנה הקולנוע הישן ואנחנו רוצים לבחון מה אפשר לעשות איתו שיהיה מגרש רב תכלתי לשוק. התוכנית הזו תכלול הוראות של פרצלציה וזוהי תבע שאנחנו מטפלים בה כבר שנה. ארנון גלעדי: צריך להכניס את התווי של כל ההפקעות. אודי כרמלי: מה שחשוב הוא מתווה שיתוף הציבור. איך מיידעים את הציבור בתוכנית הזו. ארנון גלעדי: צריך לעשות פגישה בנפרד על תווי ההפקעות. אודי כרמלי: התושבים יקבל פיצוי מנתע. מיטל להבי: פרסום 77-78 הוא לא לפרסם תוכניות, התוכנית היא חלק מהמתווה אודי כרמלי: אלו הסעיפים להיתרי בניה בתקופת המעבר ע"פ ס' 78 לחוק. מיטל להבי: באזור הזה אמור להיות נת"צים במסגרת ההסתכלות שלכם יש להיות מסונכרנים עם הנתצ"ים כי נתצ"ים הם כמו שבילי אופנים.

הועדה מחליטה:

תקבע ישיבה אצל יו"ר הועדה בנושא תווי הרכבת והמשמעויות והתת"ל. לבקשת מיטל להבי יש להכניס בחינה תנועתית לנושא הנתצ"ים כי יש שם דופן לאוטובוסים.

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78

מס' החלטה	התוכן
-	78 + 77 פרסום סעיף 78 - צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית

4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק:
- 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
 - 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
 - 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.
5. תוקף התנאים לפי סעיף 78 לחוק יוגבל ל-3 שנים מיום הפרסום.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

דיווח לוועדה המקומית:

- דברי הסבר:
- ביום 31/08/2016 הועדה המקומית דנה ואישרה פרסום סעיף 78 אודות תנאים מגבילים להיתרים וכן סעיף 77 על הכנת תכנית. בעת הדיון בסעיפים אלו סברנו כי התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.
- לאחר אישור פורום מה"ע לקידום התכנית, עקרונותיה של התכנית ותכולתה חורגות מתכנית המתאר ובסמכות הועדה המחוזית לאשרה.
- ואלה הם הנושאים בהם הינה חורגת:
1. **שינוי ייעודי קרקע** - נוכח שילוב תחנת שוק התקווה של הקו הסגול/ רק"ל וחיבור מערך דרכים.
 2. **רח"ק** - איחוד וחלוקה ואיזון הזכויות בגין הדרכים המוצעות בתחום התכנית.
 3. **שינוי בגובה הבינוי** - המותר בדופן דרך ההגנה.

חשיבות התכנית:

לצד הסדרת הבעלויות (רה-פרצלציה) מימוש התכנית יתרום לתפקוד המרחב השכונתי, העירוני והמטרופוליטני. ועל כן אנו ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הבקשה ולפרסם סעיפים 77,78 ומדווחים לוועדה המקומית:

1. דיווח על פרסום לפי סעיף 77 בדבר הכנת תכנית ותנאים מגבילים לפי סעיף 78 בסמכות הועדה המחוזית.
2. דיווח על העברת סמכות לוועדה המחוזית, מאחר והתכנון המוצע אינו תואם את הוראות תכנית המתאר תא/5000 לענין ייעודי הקרקע ונספח העיצוב העירוני החל במרחב התכנון. (אין שינוי במטרות התכנית ועיקריה)

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר להעביר הבקשה לפרסום לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0002-19' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

טלי ברגל: התוכנית תהיה בסמכות מחוזית ומבוקש לפרסם את התנאים המגבילים בסמכותה.

החלטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם את התנאים מגבילים ל-3 שנים ע"פ חוות צוות.

- לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק:

מס' החלטה	התוכן
-	507-0450486 תא/4581 - צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בדיווח להארכה להחלטת ועדה מחוזית

- 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
- 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
- 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

דיווח לוועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו:

דברי הסבר:

ביום 06.02.2019 הועדה המקומית דנה ואישרה להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום סעיף 77 על הכנת תכנית ופרסום סעיף 78 אודות תנאים מגבילים להיתרים ל-3 שנים.

ביום 27.05.2019 הועדה המחוזית החליטה על פירסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77, וקביעת תנאים מגבילים להיתרים לפי סעיף 78 ל-1.5 שנים בלבד בשל העובדה כי מדובר בתכנית מורכבת היוצרת דרכים חדשות וכוללת היבטים קנייניים. ההחלטה פורסמה ברשומות בתאריך 23.07.2019.

בשל נושא הפינויים המבוצע ע"י נת"ע לצורך עבודות הרק"ל (הקו הסגול) אנו מבקשים מהועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את החלטתה בדבר אישור סעיף 78 תנאים מגבילים ל-1.5 שנים נוספות מיום 27.1.20 בו יסתיימו 1.5 שנים אותן אישרה. זאת, בהתאם להחלטתה של הוועדה המקומית להמליץ על פרסום סעיף 78 לתקופה של 3 שנים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשרר, בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06.02.2019, את הפנייה לוועדה המחוזית לטובת הארכת תקופת ההחלטה ע"פ סעיף 78 לחוק בתחום התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: דיווח על תכנית צפון התקווה תא/4581 בסמכות מחוזית. תוכנית בצומת דרך ההגנה, רח' יגאל אלון ורח' האצ"ל, בין מטרותיה רה-פרצליה בשכונת התקווה. מציגה במצגת את התוכנית. ביום 06.02.2019 הועדה המקומית דנה ואישרה להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום סעיף 77 על הכנת תכנית ופרסום סעיף 78 אודות תנאים מגבילים להיתרים ל-3 שנים. ביום 27.05.2019 הועדה המחוזית החליטה על פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77, וקביעת תנאים מגבילים להיתרים לפי סעיף 78 ל-1.5 שנים בלבד. ההחלטה פורסמה ברשומות בתאריך 23.07.2019. בשל עבודת הפינויים של נת"ע לרק"ל, אנו פונים אליכם להמליץ בפני הוועדה המחוזית להאריך את הפרסום 78 בעוד שנה וחצי נוספות. זאת במסגרת תחום זמן ההמלצה של הוועדה המקומית. מאחר ותקנות שעת החירום האריכו התקופה הנ"ל, שכן התקופה שבין 15.3.2020 – 24.5.2020 לא באה בחשבון, הרי שהתקופה של התנאים המגבילים מסתיימת ב 1.4.2021. הבקשה הנה המלצה להארכה מיום זה ולא מיום 27.1.20 כפי שנכתב בדראפט,

בישיבתה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

פורום מה"ע	צפון התקווה
------------	-------------

מבקשים מהוועדה המחוזית להאריך את החלטתה בדבר אישור סעיף 78 תנאים מגבילים ל-1.5 שנים נוספות מיום 1.4.2021 בו יסתיימו 1.5 השנים אותן אישרה. זאת, בהתאם להחלטתה של הוועדה המקומית להמליץ על פרסום סעיף 78 לתקופה של 3 שנים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל.

מס' החלטה	התוכן
18/11/2020	507-0338632 תא/מק/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב
3 - - 20-0021	דיון בהתנגדויות

דיווח לוועדה:

מבקשים לעדכן את הועדה כי בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור דירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי.

רקע: בדיון שהתקיים טרם אישור תכנית המתאר העירונית (תא/5000) החליטה הועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. עם אישור תכנית המתאר התכנית חוזרת לדיון להפקדה בוועדה המקומית, תוך התאמתה להוראות תכנית המתאר העירונית.

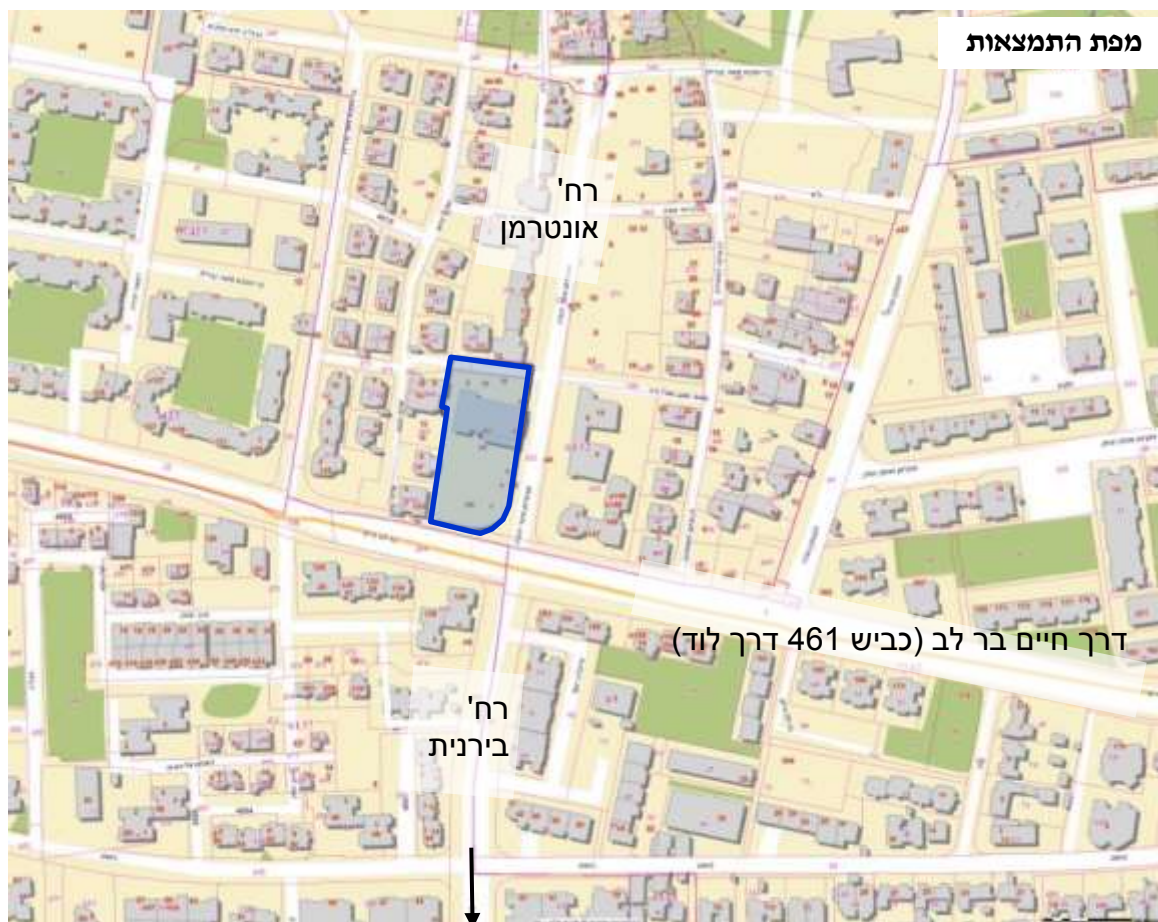
הסבר כללי: תוכנית בסמכות הועדה המקומית אשר חלה על שטח של 4.144 ד' בדרום מזרח העיר. התוכנית מציעה הריסת מבנה מסחרי קיים והקמת מבנה מגורים הכוללים 142 יח"ד בתמהיל מגוון ובעירוב שימושים הכולל שטחי מסחר במפלס ברחוב, בניית שטח ציבורי בנוי על קרקעי בהיקף של 800 מ"ר והפקעה 4 מ' להרחבת רחוב אונטרמן. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

מפגש הרחובות אונטרמן - בר-לב. סמוך לשכונת כפיר.

כתובת:



כניסה ראשית
לפארק בגין

מס' החלטה	התוכן
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6132	מוסדר	חלק	355	342,

שטח התכנית: 4144 מ"ר

מתכנן: ד.מזו אדריכלים ומתכנני ערים – אדרי' דמטרי מזו

יזם: בעלי הקרקע – שלהבת בע"מ

בעלות: שלהבת בע"מ (פרטית), עיריית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל: קיים סופרמרקט פעיל במבנה ששימש לקולנוע שלהבת בעבר + שטח חנייה.

מדיניות קיימת: ע"פ תא/5000:

- אזור יעוד: מגורים בבניה מרקמית
- טווח רח"ק: עד 5 - בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.
- גובה מקס' לבניין: 15 קומות + אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
- רח' אונטרמן הינו חלק ממערך הצירים הירוקים העירוניים ומהווה ציר גישה לכניסה הראשית לפארק בגין.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:

- תא/2390 – "כפר שלם"
 - יעוד קיים: מגורים ג', שבילים משולבים להולכי רגל
 - שטח התכנון: 3770 מ"ר - מגורים ג'
 - 374 מ"ר - שבילים משולבים להולכי רגל
 - זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
 - מס' יח"ד: 40 יח"ד
 - שטח עיקרי לדירה: 100 מ"ר.
 - צפיפות: 10.6 יח"ד לדונם.
 - סה"כ: 4000 מ"ר עיקרי.
 - שטחי שירות:
- תא/460
 - יעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד. זכויות בנייה ע"פ תכנית "ל"
- תמ"א 3
 - התכנית מגדירה את קו בניין לרחוב בר לב המוגדר בתכנית דרך אזורית 80 מטר מציר הדרך.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פיתוח מרחב כפר שלם תוך ניצול מיקומו של המגרש: רח' אונטרמן המהווה ציר ירוק עירוני המקשר בין מרכז כפר שלם ופארק בגין, ודרך בר-לב המהווה ציר כניסה משמעותי לעיר ממזרח ומדרום המטרופולין.

מס' החלטה	התוכן
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

- תכנון פרויקט מעורב שימושים הכולל 142 יח"ד בתמהיל מגוון, שטחי מסחר במפלס הרחובות, שטח ציבורי בנוי על קרקעי והרחבת רח' אונטרמן לצורך יצירת זכות דרך רצויה.
- התכנית כוללת איחוד וחלוקה.

שטחי ציבור:

- הקצאת 800 מ"ר שטח בנוי בקומת קרקע לצרכי ציבור (כפי שייקבע בהוראות התוכנית).
- הרחבת רחוב אונטרמן בהפקעה לכל אורך המגרש ב-4 מ' נוספים.
- רישום זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור בכיכר בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר-לב (כפי שמופיע בתשריט).

שיתוף ציבור:

התכנית הומלצה ואושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה. התכנית חוזרת לדיון בהפקדה לאחר אישור תכנית המתאר ולכן לא נדרש הליך שיתוף ציבור.

מגורים:

שטח מגרש בייעוד מגורים: 3439 מ"ר.
צפיפות: כ-46.0 יח"ד/דונם
שטח ממוצע ליח"ד: 76.7 מ"ר עיקרי, 88.7 מ"ר (כולל ממ"ד).

תמהיל יח"ד

- מספר יח"ד ששטחן 45-55 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 30
- מספר יח"ד ששטחן 70-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 30
- מספר יח"ד ששטחן 95-105 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 59
- מספר יח"ד ששטחן מעל 125-135 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 23

סה"כ יח"ד: 142

מסחר: שטח למסחר לא יפחת מ 2000 מ"ר עיקרי בחזית הכיכר וברחובות אונטרמן ובר לב.

זכויות בניה:

שימוש		יעוד		שטח עיקרי				שטחי שירות	
				מ"ר	%	מתחת לקרקע	סה"כ	מ"ר	%
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור			700	13	0	800	100	2
מגורים ג'	מגורים			10670 (2)	20	0	13990	3320	6
מגורים ג'	מסחר			2000	12	0	2405	405	3

הערות לטבלת זכויות:

- (1) בנוסף על השטח הציבורי הבנוי העל קרקעי, יוקצו מקומות חניה הנלווים להם בתת קרקע.
- (2) הקצאת שטח ציבורי בנוי בהיקף של סך הכל 800 מ"ר למטרות ציבוריות מתוך סך שטחים העל קרקעיים.
- (3) 2000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ועוד 11130 מ"ר שטחי חניה וזאת בנוסף ל-400 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים למסחר.

סה"כ שטחים מעל הקרקע: 17195 מ"ר (עיקרי ושירות – רח"ק 5)
שטחי מרפסות נוספים: 1704 מ"ר (לפי 12 מ"ר בממוצע ליח"ד).
שטח ציבורי בנוי כפי שיפורט בהוראות התוכנית.

נתונים נפחים:

בניין 1: (מגדל פינתי)

- סה"כ קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין: קומת מסחר + 20 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג. סה"כ 22 קומות

מס' החלטה	התוכן
	תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה

- קומת מסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת נקבע לפי מפלס רחוב ד"ר מאור יעקב שב"י. פינת רחובות אונטרמן ובר לב בכ-4 מ' מתחת למפלס זה.
- גובה (על קרקעי): 85.0 מ'

בניין 2: (בניין מרקמי)

- סה"כ קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין: 6 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג. סה"כ 7 קומות.
- קומת מסחר ו 800 מ"ר למטרות ציבוריות.

תכסית: עד 45% בשטח על קרקעי. עד 85% תת קרקעי בכפוף לתוכניות ולמדיניות העירונית.

קווי בניין:

- לרחוב בר-לב: 6 מ'
- לרחוב אונטרמן: 0 מ'
- צידי (מערבי): 4 מ'
- צידי (צפוני): 4 מ'
- הערה: קו הבניין לדרך בר-לב מבוסס על הקלה כפי שהתקבלה במועצה הארצית במסגרת עריכת תוכנית המתאר.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כניסת כלי רכב לפרויקט הינה מכיוון צפון (רח' ד"ר מאור יעקב שב"י) בלבד.
- הפקעת זכות דרך להרחבת רח' אונטרמן להשגת החתך הרצוי.
- פינוי אשפה יעשה מתוך החניון.
- כניסות הולכי הרגל לפרויקט הינה לבניין 1 ולבניין 2 מכיוון מזרח (רח' אונטרמן)
- רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם בצד המגרש הפונה לרחוב מאור יעקב שב"י.
- רחוב מאור יעקב שב"י יסומן ביעוד דרך.

עיצוב:

- בחלקו הצפוני של הפרויקט הבניה הינה בניה מרקמת כנגזרת של המשך הבניה המרקמית ברחוב אונטרמן. בחלקו הדרומי של הפרויקט (מפגש אונטרמן בר לב) יצירת בניין גבוה המושפע מציר בר לב ומשקיף דרומה לכיוון פארק דרום).
- חובת חזית מסחרית לאונטרמן ובר-לב בשטח שלא יפחת מהמצויין בהוראות התכנית.
- גובה הקומות הטיפוסיות ייקבע בהתאם למדיניות העירונית.
- יחולו הוראות בנייה ירוקה בהתאם למדיניות העירונית.

איכות סביבה:

- מגבלות גובה (תעופה): בהתאם לתמ"א/4.2.

מס' החלטה	התוכן
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
מספר יחידות דיור	40	142
רח"ק	2.4	5 מקסי
שטחי מסחר	0	2000 מ"ר עיקרי
סה"כ זכויות בניה (עיקרי / + שרות)	119	500
זכויות בניה לקומה	4480	17195 מ"ר
אחוזים	15	23
מ"ר	560	716
קומות	8	מסחר+20+גג
גובה	מטר	85
תכסית		45
מקומות חניה		ע"פ תקן בעת הוצאת ההיתר

זמן ביצוע : שוטף.



מצב קיים - מבט מצומת בר-לב – אונטרמן צפונה



מוצע - מבט מדרך בר-לב מערבה

מוצע - מבט מרחוב אונטרמן דרומה



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0338632	שם התכנית קולנוע שלהבת תא/מק/4317	מגיש התכנית שלמה נבו, חברת קולנוע שלהבת בע"מ	עורך התכנית DMAZO אדריכלים (אדרי דימיטרי מזו)
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של 4.1 דונם - תוכנית כוללת חריטת מבנה קיים וחקמת מגדל בן 22 קומות ולצדו בניה מרקמית עבור 142 יחיד. התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד וחלוקת בחסקמה, במסגרתה מוקצים לטובת העירייה שטחי ציבור ושטחים להרחבת דרך קיימת.	62 א. (ג) חוק תח"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימה לתוכנית תא/5000 (מח.) חוקק 22.12.2016.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שתואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	תוראת רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלת 5.4). אזור מגורים בבית עירונית	* יחולו הוראות התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2 לתכנית. * ניתן להגיע עד רח"ק 5 (התכנית מפנה בניה היסטורית ולא מוסדרת, התכנית כוללת ערוב שימושים לפי בדיקה תכנונית מוקדמת, התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים).
		קיים מסמך מדיניות מאושר +

קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)	* רח"ק 4+1	* 15,390/3069 - 4.98 (רח"ק) 22 קומות
- מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרכזם בנוי לשימור - חוראות לעיצוב רחובות			+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מרח.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)	ייעוד קרקע: מגורים בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרכז מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)	שימושים מותרים: בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרכז מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות	שימושים נוספים: מסחר 1 שימושים כלליים: מוסדות ציבור, דרכים ותשתיות	+
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסית וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעד 907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספת אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבניה עירונית	רח"ק 1 + 4 (סעיפים 3.2.4 + 5.3.2 (ג))	+
קביעת שטחי בנייה תוך קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 2.5.3 (ב) בחוראות תא/5000 מאפשר להחיל חוראות תכנית נושאות קודמת בתכנית המפורטת החדשה	התכנית מחילה את חוראות ע"ל +
קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליון מעל מספר הקומות הקבוע בנספת העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: אפשרות ליבנית נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון בנספת העיצוב העירוני או אזור עליו חלות חוראות למתחם התחדשות עירונית.	סעיף 5.3.2 (ד) (3) בחוראות התכנית מאפשר בגייה נקודתית חריגה לסביבתה (קרי: עד 25 בתכנית התחדשות במתחם המסומן כמתחם התחדשות.	* גובה הבנייה חמירי בתכנית 22 המפורטת: קומות, כולל קומת מסחר, 20 קומות מגורים וקומת גג חלקית +
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בגייה בין קווי בניין לקווי המגורים, נטישת ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש - (4.2.3) הנחיות בדבר נטישת ועצים (4.2.4)	+ קיימים נספח תנועה, תשתיות ואקלים לפי ס' 4.2.2. + קיים נספח עצים ע"פ חוק
הקצאה לצורפי ציבור - סעיף 4.1.3	לפי תשריט אזורי יעד: 907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספת אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבניה עירונית	* התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד וחלוקת בהסכמה, במסגרתה מוקצים לטובת העירייה שטחי ציבור בגינים בהיקף של 800 מ"ר, ויקת תנאה למעבר ולשהייה בשטח שלא	* חיקף החקצאות מתואם מול היחידה לתכנון אסטרטגי. +

	יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת.		
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי +
קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת החגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6.13 – ציר ירוק עירוני המסומן בנספח העיצוב העירוני בר-לב – רחוב עירוני בנספח עיצוב עירוני	ציד ירוק אונטרמן: מובטחת רצועה לא בנויה ברוחב של 2- מ' ורצועת מדרכות שלא יפחתו מ-8 מ' סה"כ רחוב עירוני בר-לב: מובטחת רצועת מדרכות שלא יפחתו מ-8 מ' סה"כ
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית	נספח תחבורה	סעיף 3.8.2 (ג) (3) בדרך עורקית רב עירונית (דרך בר-לב) קו הבניין לא יפחת מ-5 מ'.	התכנית קובעת קו בניין של 6 מ' כלפי דרך עורקית רב-עירונית (דרך בר-לב). תכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושא שבייל תאופניים הגובל ומקומות חנייה לאופניים. +
איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מורכבות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 ס.ק. (ב) התכנית גובלת בדרך עורקית רב-עירונית ס.ק. (ג) התכנית קובעת שימושים רגילים לרעש בסמוך לדרך עורקית רב עירונית ס.ק. (ח) התכנית מאפשרת בינוי של מעל 20 קומות	תכנית בעלת השפעה סביבתית. הוגשה חוות דעת סביבתית +
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	קו מים קיים מדרום לתכנית לאורך דרך בר-לב	+

☆ לתשומת לב נוספת :

100 ≥ תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

20 ≥ תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2

מס' החלטה	התוכן
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
סעיף	462 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - חגזלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות יעירונית.	
	מאות הסעיף	
סעיפי חוק	(א1)	התכנית כוללת טבלת הקצאה לאיחוד וחלוקה בחסכמה.
	(א2)	הרחבת דרך בתוואי מאושר.
	(א4)	קביעת קו בנין
	סעיף קטן (א19)	התכנית קובעת חריסת מבנה קיים, קביעת זיקות הנאה.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עידו גבלי, אדריכל	025332735		6.5.2019
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראל אברהם אוזן, עו"ד	2438976-3		6.5.2019

ת' ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
תנאי להיתר הינו תכנית עיצוב ופיתוח לאישור הועדה.
תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:
1. ייקבע עומק מספק עבור המסחר בקומת הקרקע כלפי רחובות אונטרמן ובר-לב כך שלא יפחת מ-5 מ'.
 2. יש להתייחס לאיכות ולעיצוב חזיתות המבנה הגבוה הפונות לדרך בר-לב מדרום ולרחוב אונטרמן ממזרח.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

מס' החלטה	התוכן
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

בישיבתה מספר 0008-19' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: תוכנית התחדשות עירונית המציעה 142 יח"ד בצומת אונטרמן בר לב. התוכנית מציעה 142 יח"ד ומממשת ציר ירוק שנקבע בתכנית המתאר. דימיטרי מזו: מציג את התוכנית במצגת. אופירה יוחנן וולק: אונטרמן הוא רח' ששופץ אתם מדברים על הפקעה כדי להרחיב אותו? אתם הופכים את אונטרמן שהיה דו-סיטרי לרח' שיהיה עמוס מבחינה תנועתית, למה אין כניסה מבר לב? זה רח' ראשי. דימה: דרך בר לב היא דרך ברמה אזורית לא רצוי ולא ניתן לקבוע כניסה מכיוון זה. אודי כרמלי: דרך בר לב היא דרך ברמה ארצית היא מופיעה בתמ"א. דימיטרי מזו: המגרש הוא ניצב לדרך ולכן המרחק מהצומת יהיה קטן לכניסה מציר כל כך חשוב וזה עלול לפגוע בתפקוד הצומת, לכן הכניסה מבר לב היא לא אפשרית. ההפקעה תהיה לטובת הרחבת מדרכות ולשביל אופנים. אפירה יוחנן וולק: יש שם מדרכה רחבה עם שביל אופניים יואב זילברדיק: הסימון של ההפקעה נקבע על מנת לאפשר את החתך באופן המשכי. אפירה יוחנן וולק: אתם מתואמים עם אגף התנועה? יואב זילברדיק: כן אנחנו מתואמים.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, שולה קשת

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

דיווח לוועדה:

מבקשים לעדכן את הועדה כי בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור דירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי.

בישיבתה מספר 0011-19' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הנושא הוא דיווח עם שינויים. יואב זילברדיק: לעדכן את הועדה ב4 נקודות הדורשות תיקון. א. בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור דירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי. ב. היתה שגיאה בחישוב התכסית מתכסית של 56% לתכסית מקסימלית של 60%. ג. בנוגע לשטחי המסחר היו רשומים כ2000 מ"ר לשימוש זה. מבקשים לעדכן כי 1000 מ"ר יוגדרו כמינימום מחייב וניתן יהיה להמיר וללייצר גמישות לגבי 1000 מ"ר הנוותרים למסחר או לתעסוקה. אלו יוכלו להיות ממוקמים בקומת קרקע ובקומה הראשונה בלבד. ד. יותר להקים ממ"ק במקום ממ"ד. במקרה כזה, תתאפשר המרת הפרש שטחי הממ"דים לאחר הפחתת שטחי הממ"ק לשטח עיקרי לדירות, כל זאת ללא שינוי בסך השטחים למגורים בתכנית. אופירה יוחנן וולק: הממ"קים ליח"ד? זה מקלט זה הופך להיות מחסן. אורלי אראל: והממ"ד לא הופך להיות מחסן.

מס' החלטה	התוכן
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה עם התיקונים הנדרשים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, יוחנן זבולון, רועי אלקבץ

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8684 בעמוד 3708 בתאריך 10/02/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ 27/02/2020
ישראל היום 27/02/2020
מקומון ת"א 27/02/2020

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

01 רשות שדות התעופה ת.ד. 137 נמל תעופה בן גוריון 70100
02 סימון טוסון עו"ד לידור שמש עו"ד דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

1	התנגדות מס' 1 רשות תעופה אזרחית	מענה:
א.	הטמעת סעיפים בנושא גובה מבנים ובטיחות טיסה תחת הוראות נוספות (פרק 6) לתקנון התכנית	יש לקבל את הטענה במלואה ולהטמיע את הנוסח המבוקש והמצורף בהתנגדות כלשונו.
2	התנגדות מס' 2 משרד עו"ד הרטבי בורנשטיין בסון ושות' בשם קולנוע שלהבת בע"מ	מענה:
ב.	תוספת יחידות דיור בהתאם לצפיפות שנקבעה בהחלטת הועדה ומזעור של שטח ממוצע ליח"ד סעיפים 7-12 להתנגדות	אנו סבורים כי אין לקבל את התנגדות מלבד שינויים מינוריים הנדרשים לטובת הגמישות התכנונית הנדרשת כמפורט להלן: א. הצפיפות שנקבעה במסגרת החלטת הועדה להפקדת התכנית עומדת על כ-46 יח"ד/דונם. זאת, לצד העובדה כי בתקנון התכנית נקבע כי תותר הקמת עד 142 יח"ד וכן נקבע תמהיל תואם לכמות יח"ד זו, כמפורט בסעיף 4.1.2 (ג) (3) לתקנון התכנית. ב. תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית כמבוקש, מחייב תיאום מחודש של היקף ההקצאות לצרכי ציבור. ג. מתוך כלל הנתונים בדראפט לדיון להפקדה, הצפיפות המחושבת איננה נתון "יעד" אליו יש לשאוף, אלא דווקא כמות יחידות הדיור שנקבעה בתכנית זו, העומדת כאמור על 142 יח"ד, וזאת מבלי שנקבע שטח ממוצע ליח"ד אלא רק הוגדר תמהיל. יודגש כי כמות יח"ד זו (142) מופיעה בתקנון התכנית וחוזרת בהוראות הבינוי ובהוראות התכנית (טבלה 5) לתא השטח הנדון. יתרה מכך, חריגה ממנה אף נקבעה, בתיאום עם המתכננים מטעם היזם וכעמדה תכנונית של מחלקת התכנון, כסטייה ניכרת לתכנית זו (סעיף 6.6.1 לתקנון

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

התכנית). ד. לאור האמור לעיל - אין לסטות מנפחי הבניה, מס' יחידות הדיור ותמהיל השימושים המייצר עירוב שימושים חשוב החסר באזור. יצוין כי שטחי הציבור אותם מציעה התכנית הינם מצומצמים יחסית ביחס להיקפי הבינוי. זאת בשל ההיסטוריה התכנונית והסכמות עבר (התכנית קודמה לפני אישור תכנית המתאר). כל שינוי במספר יחידות הדיור ובנפחי התכנית, יחייב תכנון מחודש וחישוב מחדש של הקצאת שטחי ציבור נאותים. ה. עם זאת, ניתן לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין - הקטנת שטח ממוצע לדירה וקביעת תמהיל גמיש מהקבוע בתכנית המופקדת, וזאת בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי: - הפרויקט ממוקם באזור המאופיין בדירות גדולות במבנים צמודי קרקע, ולכן ניתן להקטין את שטחה הממוצע של דירה בתכנית ל-75-80 מ"ר פלדלת (שטח התואם תכניות נוספת המקודמות באזור ומאפשר יצירת תמהיל דיור מגוון), על מנת להתאים את היקף הדירות בפרויקט להיקף שטחי הבניה למגורים מעל הקרקע. לצורך כך יש לקבוע את שטח הדירה הממוצע ל-75-80 מ"ר (פלדלת), מס' יח"ד עד 142 ולהתאים את שטחי השרות כך שיתנו מענה איכותי עבור 142 יח"ד. - תמהיל דיור: מוצע לקבוע כי עד 20% אחוז מהדירות יהיו קטנות מאד 35-50 מ"ר, ולפחות 15% מהדירות יהיו גדולות מעל 100 מ"ר פלדלת. תמהיל סופי ומגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות. ו. יש להוסיף להוראות התכנית תחת סעיף 4.1.2 (ג) (3) כי שטח ממוצע ליח"ד ייקבע בין 75-80 מ"ר (עיקר+ממ"ד). יש לקבוע תחת סעיף זה את התמהיל המוצע לעיל כלשונו: עד 20% אחוז מהדירות יהיו קטנות מאד 35-50 מ"ר, ולפחות 15% מהדירות יהיו גדולות מעל 100 מ"ר פלדלת. תמהיל סופי ומגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות. תמהיל יח"ד הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב. ז. יש להוסיף תת-סעיף תחת פרק 6.1: תכנית העיצוב תעסוק בקביעת תמהיל יח"ד הסופי. מומלץ: לדחות, למעט שינויים כמפורט לעיל. בהתאם להצעות היזם להלן מענה:		
א. צמצום שטחי תעסוקה והמרתם לשטחי שירות למגורים: צמצום שטחי תעסוקה ומסחר והגדלת שטחי המגורים - התכנית כוללת תמהיל מוטה מגורים 81% משטחי הבניה, 14% מסחר ותעסוקה, 5% ציבורי). לאור העובדה כי במצב הקיים כלל המגרש שימושי מסחר (סופר מרקט ובילוי - קולנוע בעבר) ומגמת תכנית המתאר לערב שימושים בוודאי לאורך דרכים ראשיות, ההמלצה היא שלא לצמצם שטחים אלו. ב. ניוד שטחי מתת-הקרקע לעל הקרקע יביאו להריגה מהיקף השטחים המירבי המתאפשר מכח תכנית המתאר ומכאן שלא יומלץ. ג. תכנית המתאר קבעה רח"ק מירבי באזורי העיר השונים. הרח"ק שנקבע מהווה שטח כולל (עיקרי+שירות). בכל תכנית מפורטת אדריכלי התכנית	הגדלת שטחי שירות עיליים למגורים: סעיפים 13-18 להתנגדות	ג.

מס' החלטה	התוכן תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה
-----------	--

		בודקים את החלוקה כשמבחינת אגף התכנון יש מינימום שטחי שירות המפורטים בטבלה 5 לתקנון. בעת קידום התכנית הנוכחית, הוסבה תשומת הלב של המתכננים מספר פעמים ליחס החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים ובפרט למחסור אפשרי בשטחי שירות, ועדיין בחר המתכנן מטעם היזם שלא לתקן ולעדכן את מסמכי התכנית. מומלץ: לדחות את הטענה.
ד.	תוספת קומות בנייה סעיפים 19-26 להתנגדות	א. במסגרת הגובה המירבי שנקבע עבור המגדל, אין מניעה לאפשר בנייה עד 25 קומות במגדל בלבד. בהתאם לתכנית המתאר, יש לוודא כי אין בתוספת הקומות לחייב פרסום 106ב'. יחד עם זאת, ראוי לציין כי תוספת קומות מחייבת שטחי שירות נוספים שגם כך טוען היזם שחסרים בפרויקט. גם במידה והועדה תאשר תוספת קומות מבוקרת, תוספת זו תתאפשר רק במסגרת הזכויות שהותרו. ב. על מנת לקיים בנייה מרקמית איכותית ככל הניתן ותואמת למבנה הקיים הסמוך, אין לאפשר תוספת קומות בבניין המרקמי ויש לתקן סעיף 6.6.1 כך ש: "כל תוספת יחידות דיור ותוספת קומות בבניין המרקמי... תהווה סטייה ניכרת..." מומלץ: לקבל חלקית את הטענה.
ה.	הקטנת היקף שטחי הציבור הבנויים סעיפים 27-29 להתנגדות	א. היזמים מבקשים לשנות את היחס בין שטחי השירות והשטח העיקרי המשמשים את השטח הציבורי הבנוי. ב. כמו כן מבוקש לקבוע יחס זה במסגרת תכנית העיצוב בהסכמה משותפת בין העירייה ליזמים. ג. יחס השטחים (שירות ועיקרי) הציבוריים הבנויים ייקבע בהתאם לשימוש ולצרכי העירייה. ד. אגף הנכסים מתנגד לכל שינוי בהיקף וביחס השטחים אותם קובעת התכנית המופקדת... מומלץ: לדחות טענה זו, ולקבוע בסעיף 4.1.2 (ג) (6), תת-סעיף חדש לפיו שטח החצרות שיוצמד לשטחי הציבור הוא מעבר ל- 800 מ"ר שטחי הציבור שנקבעו בתכנית
ו.	מבוקש כי גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 7.5 מ' ברוטו במקום 6 מ' ברוטו. סעיף 30 להתנגדות	מומלץ: לדחות טענה זו וכן להסיר סעיף 6.13 (ב) ובמקומו לכתוב "תותר הקמת קומת גלריה וקומה זו לא תחשב במניין הקומות הכולל".
ז.	בסעיף 4.1.2 (ג) מבוקש לאפשר שינוי של עד 20% ממספר יח"ד בכל קטגוריה. סעיף 31 להתנגדות	הוראות התכנית מאפשרות גמישות של עד 10% בכל קטגוריה בתמהיל יח"ד ללא שינוי בסך יח"ד המותר. גמישות זו מספקת ולא מומלץ לשנותה. מומלץ: לדחות טענה זו.
ח.	מבוקש לבטל הוראת סטייה ניכרת לגבי תוספת קומות וזאת כי תוספת הקומות ניתנה מכח תא/5000 סעיפים 32,33 להתנגדות	יש לתקן סעיף 6.6.1 כך ש: "כל תוספת יחידות דיור ותוספת קומות בבניין המרקמי... תהווה סטייה ניכרת..." מומלץ: לקבל חלקית טענה זו.
ט.	מבוקש לתקן את הניסוח בסעיף 6.6.2 כך שיתאם לניסוח שבסעיף 4.1.2 (א) סעיף 34 להתנגדות	א. יש לתקן ניסוח סעיף 4.1.2 (א) "מרפסות" (1) בהתאם לנוסח הבא: "שטחי המרפסות חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח

מס' החלטה	התוכן
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

	העולה על 14 מ"ר יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. גג בלתי מקורה לא ייחשב כמרפסת או כגזזטרה." ב. יש להוסיף בטבלה 5 לתקנון עמודת "מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)" בה יוצג שטח המרפסות הכולל ע"פ חישוב מספר יח"ד בתכנית במכפלת 12 מ"ר. ג. יש להוסיף כהערה ברמת הטבלה: שטחי המרפסות חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מ"ר יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. ד. יש לעדכן סעיף 6.6.2 לתקנון ע"פ הניסוח הבא: "תותר הקמת מרפסות בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5 לעיל. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו. גג בלתי מקורה לא ייחשב כמרפסת או כגזזטרה." מומלץ: לקבל חלקית טענה זו.	
י.	מבוקש לשנות הוראת סעיף 4.1 (ג) (2) העוסק בתכנית על קרקעי לעד 70% במקום 60%. מומלץ: לדחות טענה זו. סעיף 35 להתנגדות	בהתאם להוראות תא/5000 תכנית הבנייה העל קרקעית תוגבל לעד 60%.
יא.	מבוקש למחוק את המילה "הפרש" בהוראות סעיף 4.1 (ג) (3) סעיף 36 להתנגדות מומלץ: לדחות טענה זו.	בהתאם להמלצה בסעיף 2 (ב) למענה להתנגדות, העוסק בתוספת שטח שירות על חשבון שטחי תעסוקה ומסחר, השינוי המבוקש מאפשר כ-1000 מ"ר שירות נוספים. לכן, במידה וייבנו ממ"קים במקום ממ"דים לחלק/כלל יחידות הדיור, הפרש השטחים הנוצר בין שטח ממ"דים לבין שטח ממ"קים, יוחזר כשטח עיקרי לטובת הגדלת שטחי התעסוקה ו/או המסחר.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לוועדה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל וכמפורט מטה לתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

1. לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה במלואה.
2. לקבל באופן חלקי את התנגדות היזם כלהלן:
 - סעיף 2 (ד) – סעיפים 19-26 להתנגדות
 - סעיף 2 (ח) – סעיפים 32,33 להתנגדות
 - סעיף 2 (ט) – סעיף 34 להתנגדות

לדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל לתקן במסמכי התכנית סעיפים כמפורט (ב,ג,ה,ו, ט, יא) ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 תיאור הדיון:

איסרא חג'אזי: מציגה בקצרה את התוכנית וההסבר לה.
יש לציין כי ביום חמישי היה דיון בין צוות התכנון לבין היזמים להצגת ההתנגדות שלהם והמענה המפורט שלנו. במסגרת הדיון הוסבר לנושא בניה המרקמית והגובה כאשר בתחילה לא קבלנו את ההתנגדות שלהם

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

לאחר הדיון הבנו שבשביל למצות את הבניה של 2000 מ"ר תעסוקה בצורה איכותית ניתן לאפשר את 2 קומות תעסוקה ומעליהם בנין מרקמי של עד 8 קומות הכל במסגרת בניה גבוהה ולא בנין רב קומות. המשמעות בחוק הוא בנין שהרצפה שלה לא עולה על 29 מ'.

אסף הראל: הערה לדרפט לפרט יותר את מהות ההתנגדויות ואת המענה להתנגדויות. הדרפט לא ברור.

דיון בהתנגדויות

דורון ספיר: אני מבין שהתנגדות שדות התעופה מקבלים במלואה?

איסרא חג'אזי: כן יש הסכם בין רשות שדות התעופה ליזמים.

דורון ספיר: התנגדות 2 משרד עו"ד ארטיבי בשם קולנוע שלהבת.

מייצג את היזמים קולנוע שלהבת: ערכנו כמה דיונים עם הצוות ואנחנו מאמצים את העמדות שלהם.

סעיף ראשון בהתנגדות היה של תוספת יח"ד ובהתאם לצפיפות שנקבעה בהחלטות הקודמות כאן בקשנו להגדיל הצפיפות אבל קבלנו את עמדת הצוות לשנות את התמהיל ולהקטין את הדירות כדי שיהיה תכנון מיטבי. לגבי הצפיפות עמדת צוות התכנון מקובל עלינו.

לגבי הטענה של תוספת הקומות בבנין הגבוה להעלות אותו 25 קומות כדי שנוכל לתכנן את הדירות בצורה מיטבית. לענין הבנין המרקמי בקשנו תוספת קומה בכדי שנוכל להכניס את כל ה-2000 מ"ר מסחר ותעסוקה והבנו שהדבר חשוב לצוות והעברנו מצגת כיצד הדבר נעשה.

לגבי הקטנת היקף השטחים הציבוריים הבנויים. עברנו דרך ארוכה בתוכנית עם אגף הנכסים ונשארו 800 מ"ר שטחי ציבור עיקרי ושירות ונשאיר את זה כך. שינוי התמהיל בסעיף 1 הסכמנו לדחות בגלל שינוי תמהיל שהצוות עשה. לגבי הגזוזטראות והסטיה הניכרת הסכמנו לדחות גם את זה, ולאור כל ההסכמות שגיבשנו והסכמנו עם הצוות ולאור העובדה שעברנו הרבה שנים לתוכנית אנחנו מבקשים לאשר אותה.

דורון ספיר: מה נשאר במחלקות

עו"ד קוקיה: קבלנו את העמדה לגבי הבניה המרקמית זה לא מופיע בדרפט אני מבקש שזה ירשם כי שם הסכמנו לקבל את ההסכמים.

איסרא חג'אזי: הנושא יתוקן בהחלטה שאנחנו מתקנים את הדרפט לנושא מס' הקומות ומעדכנים את הניסוח בטבלה 5. (מציגה את הנוסח במצגת)

אסף הראל: כמה קומות היו בדרפט הקודם מה השתנה

איסרא חג'אזי: השינוי היה לקבל עוד קומה מסחרית בחתך. זה לא קומת גלריה אלא מה שהוצג זה 1000 מ"ר שנכנסים בקומה אחת ומה שהופיע בקומה השניה שזה לא מספק אז המסד יהיה 2 קומות ומעל זה יתווסף בתוך מסגרת הגובה מציגה במצגת את התוספת.

אורלי אראל: אנחנו מוספים קומה מסחרית.

הראלה אברהם אוזן: היתה להם התנגדות שהם רוצים 2 קומות על המגדל זה ירד:

איסרא חג'אזי: לא, את הבקשה הזו קבלנו הכל במסגרות הגובה. 25-5

הראלה אברהם אוזן: אז צריך לבדוק כאן את נושא 106 ב' האם זה דורש 106 ב'.

איל רונן: בהתייחס להתנגדות ולהמלצתנו ולמצות את הזכויות המסחריות ולהוסיף קומה נוספת לבניה המרקמית להבנתנו זה לא מהווה סטיה ניכרת ולא חיוב פרסום מחודש של 106 ב'.

עו"ד קוקיה: אנחנו לא חורגים מהגובה לא משתנה.

אורלי אראל: לדעתנו זה לא שינוי מהותי כי ה-1000 מ"ר נמצאים בתבוע לא הוספנו מסחר.

ליאור שפירא: הרצון הוא לדעת מראש.

הראלה אברהם אוזן: מהתוכנית המופקדת ההמלצה לקבל את ההתנגדויות גם את ההתנגדות לתוספת של הקומה במגדל. הועדה צריכה לקבל החלטה גם לגבי הגבהה המגדל ב-3 קומות בקבלת ההתנגדות היזם

האם זה מצריך 106 ב' כן/לא וגם להבנתי יש פה קומה מסחרית במסגרת שטחי הבניה שהופקדו כלומר

האם תוספת הקומה מצריכה פרסום לפי 106 ב' או שלא. עובדתית זה מה שהועדה צריכה לקבל החלטה? אסף הראל: למה מההתחלה לא נתת 2 קומות?

אורלי אראל: הוא לא ביקש.

אסף הראל: מדוע אתם משנים את דעתכם?

איל רונן: המסגרת התכנונית שאפשרה 25 קומות קבועה בתוכנית המתאר וליוותה את התוכנית עוד מיום היוולדה וגם אחרי בנוסף גם קשור לבניה המרקמית שמה שהיה חשוב לנו שקדמנו את התוכנית הזו

ותוכנית סמוכות על פי אותו רציונאל שהבניה לא תעלה על 29 מ' שהופכים את הבנין לבנין יקר זה היה

הרציונל. באופן נקודתי שבחנו עורך התוכנית והיזם את התוכנית לעומק הם גילו שלא נכנסים שטחי

התעסוקה שאנחנו בקשנו להבטיח במסגרת התוכנית ותידרש קומה נוספת ובחנו את הנושא ושינינו את דעתנו. היו שטחי ציבור שהשתנו והיתה חבילה שהשתנה כמה וכמה פעמים ולכן שינינו את דעתנו.

ליאור שפירא: ביולי 2019 בקשתם לעדכן "כי 1000 מ"ר יוגדרו כמינימום מחייב וניתן יהיה להמיר ולייצר גמישות לגבי 1000 מ"ר הנותרים למסחר או לתעסוקה. אלו יוכלו להיות ממוקמים בקומת קרקע ובקומה

הראשונה בלבד" זה משתנה אז מה משתנה במסחר.

איל רונן: אנחנו רוצים להבטיח שהם יוכלו להכנס אותו.

ליאור שפירא: זה לא שינוי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

אודי כרמלי: ברגע שהיזם נכנס לתכנון מפורט וראינו שאותם 1000 מ"ר שאישרתם לא יודעים להכניס לקומה אחת אז היזם הגיש התנגדות לתוכנית ובקשו להוסיף עוד קומה בנפח לא בשטח כדי לפרסו את ה-1000 מ"ר.

ליאור שפירא: אבל לפני יולי 2019 היה 2000 הורדתם ל-1000 מ"ר גם אותם אין איפה להכניס? אורלי אראל: יש 2000 מ"ר הם מחולקים בין 2 הבניינים.

עו"ד קוקיה: אנחנו לא משנים נפחי בניה ולא מוסיפים ולא מורידים.

ליאור שפירא: אני מסתכל בעמ' 27 יש סעיף ג' שאומר 1000 מ"ר מינימום.

אורלי אראל: זה או מסחר או תעסוקה עכשיו יש גמישות ואנחנו רוצים את המסחר.

אסף אראל: איך לא ידעתם שהם לא נכנסים?

אורלי אראל: זו אחריות של היזם.

דורון ספיר: ה-2000 מ"ר היו בהתחלה ונשארו היום. את ה-2000 מ"ר אפשר לעשות גם בקרקע וגם בקומה ראשונה ועשו עוד קומה מה השתנה? אפשר גם בקומת קרקע וגם בקומה ראשונה.

איסרא חגי'אזי: כשסופרים את מס' הקומות וסופרים 2 קומות של התעסוקה ומעל זה עוד 6 קומות מגיעים ל-8 קומות מה שצריך זה 2 קומות של מסחר. יכול להיות שזו היתה טעות סופר של איך סופרים 8 קומות ואז קומת גג של מגורים מעל 2 קומות תעסוקה. הם לא פירטו את 2 הקומות.

דורון ספיר: מה נכתב במקור?

אדריכל דימטריו: 2000 מ"ר שימושים למסחר ותעסוקה ובהחלטה ראשונה הוחלט על 2000 מ"ר של מסחר. ושנוכחנו התכנית המגרש לא מאפשר בקשנו אפשרות להגמיש ולתת 1000 מ"ר נוספים לתעסוקה ו-1000 מ"ר למסחר סה"כ 2000 מ"ר וזו ההחלטה הקודמת. המגרש משופע מהפינה הצפונית לדרומית יש 4.5 מ' גובה ולכן מס' הקומות מלכתחילה והבקשה לאפשר לגמישות בתכנון הבנין וזה לא משנה את המהות לתכנון בבנין להפקדה ופה להגביה את הבנין המרקמי בקומה נוספת אחת ללא שינוי בהיקף השטחים.

דורון ספיר: כמה היה קודם וכמה עכשיו

איל רונן: בדיון הקודם היה רשום בנין מרקמי סה"כ קומות מעל מפלס הראשי לבנין 6 מגורים וקומה חלקית אחת

דורון ספיר: היה רשום 6 + 1 ועכשיו 6+2

עו"ד קוקיה: כוונת החלטת ההפקדה היתה 2 קומות מסחר וקומת מגורים ובקשנו להבהיר את זה בתקנון כדי שמחר לא יגידו התקנון ככה ותהיה בהירות אין שינוי. אתם בקשתם בהחלטה שנכניס את ה-1000 מ"ר 2 קומות מסחריות ועוד קומת מגורים

הראלה אברהם אוזן: גם התוספת של הקומה המסחרית וגם 2 הקומות נוספות או 3 שמוספים מגדל זה תואם את 5000. אתם צריכים לקבל החלטה האם צריך לפרסם 106 ב' כן או לא אנחנו רואים שאתם עומדים לקבל את התנגדות היזם לתוספת הקומות והיא תואמות את תוכנית המתאר, הבניה בסביבה יכולה לקבל את אותן מספר קומות מדובר כאן בשינוי לא מהותי ולכן אין צורך לפרסם 106 ב'.

אסף הראל: מדוע לא עשיתם מלכתחילה 25 קומות?

דורון ספיר: כמה קומות מגורים אתם מבקשים?

דימטריו: בפועל לא היתה הגבהה משמעותית ומבחינת גובה אבסולוטי לא חורגים מתוכנית המתאר היו 20.5 קומות ובקשנו עוד 2 קומות להגיע 22.5.

הראלה אברהם אוזן: בהמלצה של הצוות בסעיף 1.2 "לתקן סעיף 1.3 ב. לתוכנית תותר הקמת קומת גלריה קומה זו לא תחשב במנין הקומות הכולל", הגדרה של גלריה היא לא קומה. אם הכוונה לקחת את החלל הגבוה המסחרי מתחת למגדל בגלל הפרשי הקרקע ולאפשר הקמת גלריה זה אומר שהיא צריכה לעמוד בתקנות והיא חלק מקומה ויש לה שטח מוגבל. אם הכוונה לעשות קומה נוספת מסחרית אז זו קומה זו לא קומת גלריה. מה הכוונה?

איסרא חגי'אזי: 2 קומות מסחריות ומעל זה קומות המגורים.

הראלה אברהם אוזן: כלומר יהיו במגדל 2 קומות מסחריות ועוד 23 קומות?

ראובן לדיאנסקי: מה היה המצב המספרים והנפחים והזכויות שזה הגיע לשלב ההתנגדויות ומה קורה עכשיו שהגיעו לפשרה בין המתנגדים והצוות המקצועי שהיא להעלות בקומות.

מלי פולישוק: אם היתה לנו את החוברת של ההתנגדויות אפשר היה להבין.

אורלי אראל: אנחנו יושבים עם אדריכלים ויזמים האחריות והבדיקות הפרטניות היא על האדריכל של היזם. אנחנו בודקים אם התוכנית תואמת תוכנית המתאר כמו תמהיל וכד'. יש כאן 2 נושאים, אחד התוכנית הופקדה ולדברי היזם בסעיף 1 אנחנו חושבים שהוא צודק זה לא היה מובן בבניה המרקמית שזה 2+8 אפשר היה לטעון שזה 2+7 ולכן בנושא הזה היתה הבהרה על זה הוגשה התנגדות והיתה הבהרה וקבלנו אותה. לגבי המגדל היה חשוב לנו חשוב ששטחי המסחר והתעסוקה לא יקטנו מ-2000 מ"ר והאדריכל בדק וראה שחסרות קומות במסגרת אותם היקפי זכויות ולכן הוא הגיש את התנגדות. בהתחלה חשבנו לא לקבל את ההתנגדות אחרי שהיזם ראה את הדרפט וההמלצה שלנו הוא נפגש עם הצוות והוא הצליח לשכנע ולהראות לצוות שכן אפשר לקבל את ההתנגדות ולהמליץ בחיוב כי לא הם לא

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אוטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

פורצים את המתאר וכן רוצים התחדשות בכפר שלם ו21 הקומות תוספת זה לא משהו מהותי דרסטי ואפשר להסכים.

ראובן לדיאנסקי: מה יקרה תכנונית בפרויקט עוד 2 קומות למגדל והמבנה הנמוך?

אורלי אראל: המבנה הנמוך זה בעצם המרה כדי שיוכלו כדי הרישוי יוכל להוציא היתר בניה שזה ולא 2+6. כנראה בתקנון זה לא רשום נכון.

ראובן לדיאנסקי: לגבי הפרסום המחודש יש שני אלמנטים שתי קומות נוספות שמתווספות למגדל הגבוהה השאלה שבו שיצאנו לציבור האם זה היה ברור.

אורלי אראל: הנושא של הבניה המרקמית לעמדתנו השינוי הוא במגדל בתוספת 2 קומות מ23 קומות 25. קומות, השאלה לכאן היא לא כמות הקומות אלא אם נעשה שינוי דרסטי.

ראובן לדיאנסקי: השאלה איך יוצאים אל מול הציבור על אף שלא הגישו התנגדויות אופירה יוחנן וולק: דרך בר לב המגדל הוא בפינה וכן יש משמעות לתושבי אוטרמן.

אורלי אראל: אבל אף אחד לא הגיש התנגדות לתוכנית כלומר לאף אחד לא הפריע מגדל של 23 קומות. אין הבדל.

אסף הראל: אז מדוע הצוות מבקש מהאדריכל להוריד מ25 קומות ל23 קומות.

דורון ספיר: היזם בקש מראש כך.

איל רונן: התוכנית הזו לא חריגה לא רק בנוף התכנוני אלא במסגרת שיתופי מיידע והציבורי שעושים במרחב כפר שלם והשכונות הגובלות. עובדה שמקודמת התוכנית הזו תקופה ארוכה ולא הוגשו התנגדויות של התושבים היא תולדה של אותו שיתוף. השינוי בגובה המבנה מבחינתנו עקרוני הוא לא שינוי מהותי ויותר מזה אני לא מכיר את הדרישה שלא למצות את הגובה המתארי ולרדת ל22 קומות ולא 25 כמו שניתן קודם. מבחינתנו יותר מזה אם ניתן לעשות מגדל תמיר יותר עם תכנית נמוכה יותר זו העדפה שאנחנו נעודד זאת בפרט שהפרשי הקומות לא משמעותיים כמו במקרה הזה. אנחנו חושבים שנכון להגביה את המבנה עד 25 קומות ותוספת הקומה לא נראה שינוי מהותי בעינינו.

אסף הראל: איך לא הקטנתם תכנית?

איל רונן: אנחנו שומרים על כלל הזכויות בתוך התוכנית ומאפשרים את המיצוי בתוך המגדל. זה לא ישפיע על תכנית מבנה.

אסף הראל: איך נוספות 2 קומות ואין שינוי במספרים.

איסרא חגי'אזי: הכל במסגרת התכנית של כל הבנין עד 60%. אתה בונה במקום 2 קומות של מגורים 2 בנינים שונים. אחד זה מרקמי והשני מגדל. איך תמצא את הזכויות?

אסף הראל: השתנתה התכנית שלו?

איסרא חגי'אזי: לא נקבעה מההתחלה תכנית מיוחדת שמחייבת את המגדל להיות בה, אבל בפועל בשביל למצות את הזכויות ואת הגובה אתה מקטין את התכנית.

אסף הראל: אז התכנית תקטן.

מלי פולישוק: לא בהכרח צריך להוסיף עוד קומה.

עו"ד קוקיה: היתה אי בהירות בתקנון ואין שום השפעה על הסביבה או על מתנגדים נוספים. הבניה המרקמית נשארת אותו דבר. גם לגבי המגדל אין שום השפעה בסופו של דבר אין שום שינוי מהותי. ולכן אין צורך בפרסום 106' כי אף אחד לא עלול להיפגע.

הראלה אברהם אוזן: אין צורך לפרסם 106' את 2 הקומות אפשר ממילא להוסיף בהקלה.

בישיבתה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:
3. לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בהמלצת מהנדס הועדה בטבלה לעיל וכמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
4. א. לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה במלואה.
- ב. לקבל באופן חלקי את התנגדות יזמת התכנית כלהלן ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
 - להוסיף קומה מסחרית בבניה המרקמית למגורים.
 - להוסיף קומה מסחרית ושתי קומות למגורים בבניה המגדלית.
- הקומות המתווספות הינן ללא תוספת שטח תואמות את המותר בתכנית תא/5000 ואין בהוספתן שינוי מהותי בתכנית הפוגע בסביבתו הקרובה ומצריך פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה.
- ג. לנושא מספר קומות:
- תיקון טבלה 5 עמודת מספר קוות מ2 ל25

מס' החלטה	התוכן
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

תיקון הערה לטבלה 5 על פי הנוסח הבא: במבנה המבגדלי יתאפשרו עד 25 קומות הכוללות 2 קומות מסחר/תעסוקה + 22 קומות מגורים טיפוסיות + קומת גג חלקית. לנושא גובה בניה:

תוספת הערה לנושא מספר קומות בטבלה 5 – "במבנה מרקמי תוקמנה עד 10 קומות הכוללות 2 קומות מסחר/תעסוקה + עד 7 קומות מגורים טיפוסיות + קומת גג חלקית תיקון טבלה 5 עמודת גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת תוספת הערה חדשה: "הגובה המירבי למבנה המרקמי הצפוני, לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה (29 מ'), בהתאם להגדרותו בחוק התכנון והבניה"

ד. לתקן את סעיף 6.13 ב בתקנון כך שיובהר ששטח הגלריות למסחר יהיה במסגרת שטחי הבניה ולא "בנוסף" כפי שנרשם.

ה. לתקן את סעיף 4.1.2 (6) בתקנון ולהוסיף תת סעיף חדש לפי שטח החצרות שיוצמדו לשטחי הציבור הוא מעבר ל-800 מ"ר שטחי הציבור שנקבעו בתוכנית.

ו. לתקן ניסוח סעיף 4.1.2 (א) "מרפסות" (1) בהתאם לנוסח הבא: "שטחי המרפסות חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מ"ר יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. גג בלתי מקורה לא ייחשב כמרפסת או כגזוזטרה."

ז. להוסיף בטבלה 5 לתקנון עמודת "מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)" בה יוצג שטח המרפסות הכולל ע"פ חישוב מספר יח"ד בתכנית במכפלת 12 מ"ר.

ח. להוסיף כהערה ברמת הטבלה: שטחי המרפסות חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מ"ר יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים.

י. לעדכן סעיף 6.6.2 לתקנון ע"פ הניסוח הבא: "תותר הקמת מרפסות בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5 לעיל. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו. גג בלתי מקורה לא ייחשב כמרפסת או כגזוזטרה."

5. לדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל

6. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית

7. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, מאיה נורי, ציפי ברנד

מס' החלטה	התוכן
18/11/2020	תא/9032 - מדיניות תכנון מתחם המסילה
4 - 20-0021	דיון בעדכון ושינוי מדיניות אשר אושרה בתאריך 27.5.09 ועודכנה בתאריך 3.8.11

מסמך מדיניות – מרחב המסילה

א. כללי

מדיניות מרחב המסילה נערכה מחדש בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי "תכנית שאינה תואמת את מסמך מדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרחוב אילת, בצומת עם רחוב אליפלט" (טבלה 5.4 מתחם 502 רחוב אילת- בניה נקודתית חריגה מסביבתה). המדיניות המוצעת להלן מתבססת על עקרונות המדיניות המאושרת (מדיניות המסילה 9032 משנת 2009, עודכנה בשנת 2011), מחדדת ומעדכנת אותם.



מפה 1: מיקום מרחב המסילה

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות : הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום (מפה 1): המרחב שבין פארק המסילה (מצפון), רחוב יפו-אילת (מדרום), רחוב אלנבי (במזרח), רחוב קויפמן (במערב).

שטח התכנית : כ-135 ד'

מתכנן: עיריית תל אביב יפו : אגף תכנון העיר (מחלקת תכנון מרכז ומחלקת השימור), אגף התנועה.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב יפו, רמ"י

ב. מצב קיים

1. רקע היסטורי (מפה 2)

מרחב המסילה התפתח בין הדרך ההיסטורית יפו-שכם (רחוב יפו-אילת היום) לבין מסילת הרכבת התורכית. בסמוך לדרך הוקמו במחצית השנייה של המאה ה-19 מספר שכונות מגורים (ביניהן המושבה האמריקאית ושכונות נווה צדק), בשנת 1890 החלו העבודות להקמת הרכבת מירושלים ליפו, ובתחילת המאה ה-20 הוקמה במרכז מרחב המסילה המושבה הטמפלרית וולהאלה (בין רחובות פינס ואלילפלט כיום). הקרבה לפסי הרכבת ולתחנת הרכבת מנשייה ('מתחם התחנה' כיום) משכה שימושי תעשייה ואחסנה למושבה הטמפלרית ולמרחב המסילה ככלל, בעיקר בחלקו המערבי.

בשנת 1906 הוקמה בסמוך לחלק המזרחי של מרחב המסילה שכונת אחוזת-בית שהתפתחה להיות הליבה של העיר תל אביב, צפונית למסילת הרכבת (מע"ר רוטשילד כיום). בין השנים 1934-1949 תל אביב ויפו תפקדו כשתי ערים נפרדות, והגבול ביניהן עבר סמוך למרחב המסילה, חוצה אותו מזרחית לרחוב פינס. הקרבה לגבול השפיעה רבות על ההתפתחות האורגנית של המרחב, השפיעה בתהליך התפתחות הרקמה האורבנית שלו, ואפשרה כניסה של שימושי שוליים. מאז איחודן של הערים תחת רשות מוניציפלית אחת שומר מרחב המסילה על תפקוד של מרחב שוליים, שבמובנים רבים ממשיך לתפקד גם כיום כחיץ בין חלקי העיר - בין מרכז העיר ודרומה בחלקו המזרחי, ובין תל אביב ויפו בחלקו המערבי.



מפה 2: סכמה היסטורית

2. מצב בפועל

מרחב אלנבי עד רחוב פינס: הרקמה העירונית מהודקת יותר בחלק המזרחי, היכן שהרחובות אלנבי, נחלת בנימין והרצל חוצים את מרחב המסילה והעיר מתפקדת באופן אינטנסיבי משני צדדיו. המגרשים בגדלים מגוונים והשימושים עירוניים מעורבים, כולל שימושי מסחר בקני מידה שונים, מלאכה, מגורים ובידור. הבינוי ותיק ברובו חלקו במצב תחזוקתי ירוד, חלקו עבר התחדשות. במרחב זה מספר מבנים לשימור שאינו מחמיר, מרוכזים בעיקר בפינות רחוב יפו עם הרחובות החוצים.

מרחוב פינס עד רחוב שלוש: הרקמה העירונית פרומה יותר ונקטעת על ידי מתחמי המגדלים בשימוש מגורים- ליבר ונחשתן, ומתחם משרד העבודה והרווחה "המסוגר". דפנות החלק הזה פחות מקושרות לסביבתן - צפונה קיים הפרש טופוגרפי אל פארק המסילה וכלפי נווה צדק, המעברים מוגבלים ואינם כוללים רחובות מסחריים המשכיים. בתחומי התכנון של המגדלים נכנסו שימושי מגורים בטיפולוגיה חדשה במרחב המסילה, המרחב הפתוח התחדש, נוצרו מרחבים ציבוריים בייעוד קרקע (ליבר) או בזיקת הנאה (נחשתן), מבנה ציבור חדש נבנה (ליבר) ובניינים שומרו (נחשתן).

מרחוב שלוש עד רחוב אליפלט: לאורך רחוב אילת הבינוי רציף ברובו וכולל מבנים רבים לשימור. בעומק המרחב לאורך סמטת שלוש מבנים נוספים לשימור, יוצרים בינוי לא רציף שאפיין את המושבה הטמפלרית וולהאלה. חלק מהמגרשים אינם מבונים, הבינוי הקיים ותיק, ורובו במצב תחזוקתי ירוד. באזור זה מתקיימים זה לצד זה שימושי מגורים, מלאכה ומסחר שוליים מסוגים שונים. רחוב אליפלט, שחוצה את מרחב המסילה מדרום אל תחנת אליפלט העתידית של הרכבת הקלה (הקו האדום) והלאה לכיוון הים, מתוכנן במסגרת תכניות מנשיה ואליפלט מזרח.

מרחוב אליפלט עד רחוב קויפמן: בחלק המערבי של מרחב המסילה השלד העירוני הולך ומתפרק, הרחובות נקטעים והמרחב מחולק לחלקות גדולות. כלפי רחוב אילת נשמרת חזית מסחרית שמקוטעת לעיתים על ידי מגרשי חניה זמניים. בעומק המרחב מרוכזים שימושי אחסנה ותעשייה זעירה, והבינוי בהתאם. מצפון נמצא מרחב תחנת מנשיה ומוזיאון בתי האוסף (לשעבר), אך המעבר אליהם יהיה מוגבל בשל הרכבת הקלה שתעלה למפלס הקרקע, מתחנת אליפלט ומערבה והלאה לכיוון שדרות ירושלים.

רחוב יפו-אילת: רחוב היסטורי צר ופעיל בדופן הדרומית של מרחב המסילה, התנועה בו ערה ואף צפופה בשעות השיא. הפעילות המסחרית לאורכו מתפקדת בשתי הדפנות בחלק המערבי, והולכת ונחלשת מזרחה. מגוון השימושים גדול וכולל ריכוז של מסחר סיטונאי בעיקר חלק המערבי של הרחוב. המדרכות צרות והמיסעה כוללת 2 או 3 נתיבי רכב, אחד מהם נתיב תח"צ. מבנים לשימור רבים שומרים על צביונו של הרחוב, אך מגבילים את האפשרויות להרחיב אותו. בשתי דפנותיו תכניות התחדשות נמצאות בשלבי קידום שונים, שישפיעו על אופיו ותפקודו של הרחוב.

פארק המסילה: לאורך תוואי הרכבת התורכית הישנה מעל החלק התת קרקעי של הקו האדום, מוקם בימים אלה פארק המסילה כחלק מהטבעת הירוקה של תל אביב וחיבורה לים וליפו. בעוד קו הרכבת מחבר את מרחב המסילה לרשתות הסעת ההמונים, הפארק הליניארי שמעליו מגדיל משמעותית את הקישוריות של מרחב המסילה לרשתות תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים. תחום הפארק אינו נכלל בשטח מדיניות זו, אך ההשפעות ההדדיות ביניהם גדולות.

3. סקירה סטטוטורית

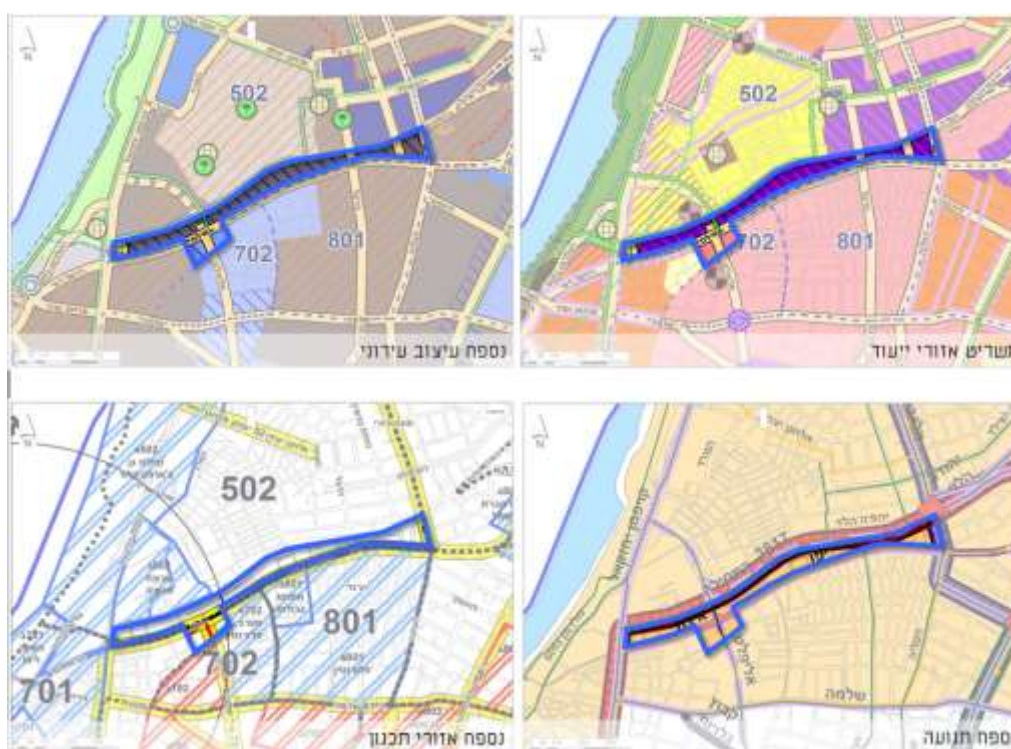
תכנית המתאר תא/5000 (מפה 3):

תשריט אזורי ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים; שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2; שטחי הבניה הבסיסיים: רח"ק 4.2; שטחי הבנייה המקסימליים: רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ1.5 ד') או 12.8 (למגרש גדול מ1.5 ד').

נספח עיצוב עירוני – מרקם עד 8 קומות עם בנייה נקודתית חריגה מסביבתה, כיכר עירונית במפגש עם רחוב קויפמן.

נספח תחבורה – אזור העדפה להולכי רגל שמשורת על ידי מערכות תחבורה מגוונות. בדפנות מרחב המסילה דרכים עורקיות עירוניות קיימות ומוצעות, נתיב העדפה לתחבורה ציבורית לאורך רחוב יפו-אילת, קווי מתע"ן האדום והסגול, תחנת אלנבי סמוכה ותחנת אליפלט במרכז המרחב.

נספח אזורי תכנון – אזור תכנון 502. חובת הכנת מסמך מדיניות חדש. בהוראות לרחוב אילת – בניה נקודתית חריגה מסביבתה: בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר על פי מסמך מדיניות ועד 40 קומות. ותכנית שאינה תואמת את מסמך מדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם ולמגרשים בצומת אליפלט (טבלה 5.4). הוראות ר-51 רחוב אילת. – הוראות לעיצוב רחובות וקווי בניין.



מפה 3: מרחב המסילה בתכנית המתאר

תמ"מ 1/5 (2003) ותמ"מ 4/1/5 (2013): תכנית תוואי הרכבת הקלה של הקו האדום, שיעבור בדופן הצפונית של מרחב המסילה. הרכבת מגיעה תת קרקעית מכיוון מזרח, דרך תחנת אלנבי הסמוכה ותחנת

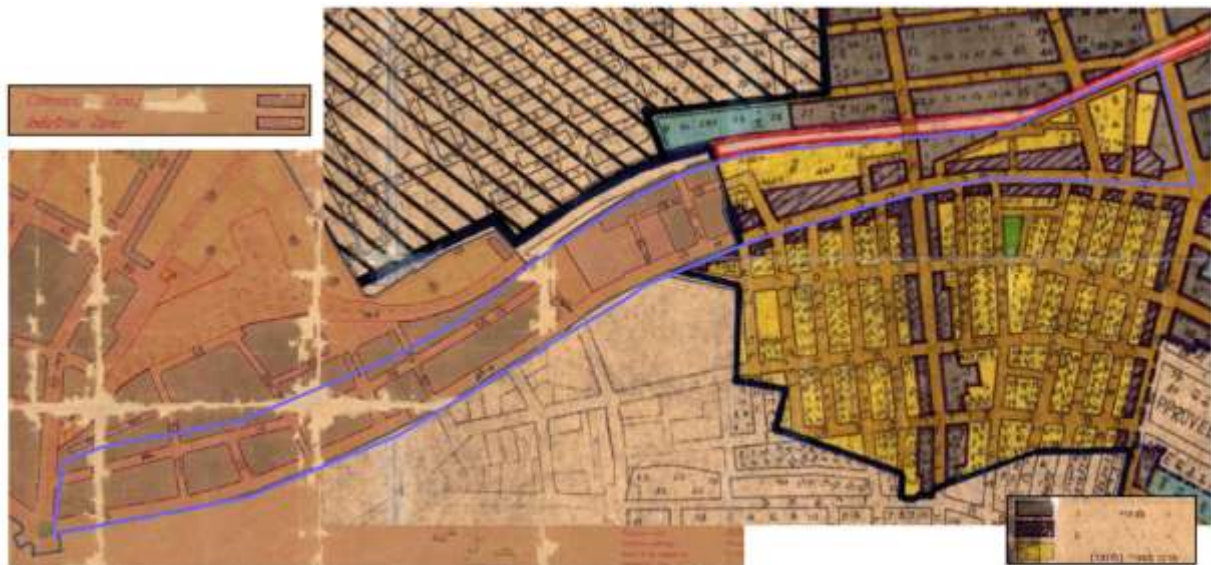
אליפלט, שם היא עולה על פני הקרקע וממשיכה לאורך שדרות ירושלים. התכנית קובעת בין השאר הפקעות מהמגרשים הסמוכים לתוואי, מסמנת אל גבול מרחב המסילה בחלקו הצפוני.

תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן-גוריון: התכנית כוללת בין השאר הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה גובה למרחב המסילה – עד 180 מ' מעל פני הים.

תכנית השימור תא/2650 (2008): התכנית חלה על מספר מבנים במרחב, רובם לשימור המאפשר תוספות בניה, שני מבנים לשימור בהגבלות מחמירות.

1200 (1975): התכנית הגדירה את מרבית מרחב המסילה וסביבתו כאזור לתכנון בעתיד. על פי סעיף 14 לתכנית זו, רשאית הוועדה להוציא היתרי בניה ע"פ תכניות תקפות קודמות, אם הבנייה אינה סותרת תכנון עתידי.

יפו A (1956): (מפה 4) תכנית לאזור מנשייה, חלה במרחב המסילה בחלק המערבי (מזרחית לרחוב פינס עד קויפמן במערב). קובעת את רוב השטח לאזור מסחרי, ובמרחב נחשתן-האטד קובעת אזור תעשייה, בשימושים מעורבים. עוד קובעת התכנית דרכים והוראות בנייה, וגובה של עד 5/4 מרוחב הדרך ועד 25 מ'. 44 (1941): (מפה 4) תכנית כללית לדרום תל אביב, חלה במרחב המסילה בחלק המזרחי (מזרחית מרחוב פינס ועד אלנבי במזרח). קובעת אזורים מסחריים לאורך אלנבי ורחוב יפו ומרכז מסחרי מיוחד בעורף, לכיוון תוואי הרכבת. השימושים מעורבים.



מפה 4: קומפילציה תכנית יפו A ו-44 במרחב המסילה

תכניות מאושרות

תא/2355 "מתחם נחשתן" (2000): תכנית בשטח של כ-7.2 דונם במרכז מרחב המסילה, שכוללת מגדל מגורים עד 38 קומות ושלושה בניינים לשימור. התכנית מומשה.

תא/3419 "מתחם ניבה" (2009): תכנית בשטח של כ-6.8 דונם במזרח מרחב המסילה, שעיקרה בייעוד מע"ר עם שימושים מעורבים, במגדל של עד 30 קומות, לצד שטח ציבורי פתוח ושפ"פ. התכנית לא מומשה.

תא/3596 "מתחם ליבר" (2010): תכנית בשטח של כ-6 דונם במרכז מרחב המסילה, שכוללת מגדל מגורים עד 34 קומות, מגרש למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. התכנית מומשה.

תא/2797 "מתחם אליפלט-אילת" (2008): תכנית בשטח של כ-7.8 דונם, דרום-מזרחית לצומת הרחובות אילת ואליפלט, שכוללת מבנה מגורים עד 13 קומות ומסד מסחרי. התכנית מומשה.

תא/4236 "אילת-אליפלט" (2018): תכנית בשטח של כ-10 דונם דרום-מערבית לצומת הרחובות אילת ואליפלט, שכוללת מסד מרקמי עד 8 קומות בשימושים מעורבים ומעליו מגדל מגורים עד 24 קומות, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנה ציבור ומבנה לשימור. התכנית לא מומשה.

תכניות בהכנה

תכנית רובע 5 ורובע 6 תא/4320: מרחב דה פיג'וטו נמצא תחת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה (פרסום 78 77 - 18 חודשים מיום 25.11.19) לתכנית רובע 5 ו-6. המרחב לא ייכלל בתחום תכנית רובע 5 ו-6, שתובא לדיון להפקדה.

4. מדיניות קיימת (תא/9032 מדיניות מתחם המסילה מתאריך 03.08.2011)

המדיניות הקיימת אושרה בוועדה המקומית ב-2009, ועברה עדכון בשנת 2011:

א. עקרונות המדיניות הקיימת –

"לאור הבעיות ביצירת מנופים לפיתוח המתחם הוחלט כי יש לקבוע עמדה השומרת על המרקם הייחודי של המתחם והסובב אותו, אולם שמאפשרת יצירת חללים ציבוריים תוך עליה נקודתית ולא רציפה לגובה, הדגשת נקודות ציון עירוניות, ושמירה על מרחב בנוי ופתוח נמוך יותר ביניהן.

לפיכך נקבעו עקרונות העל הבאים:

- יחזוק הרצף העירוני ע"י חיזוק הגריד העירוני (שמירה על חלוקה לבלוקים עירוניים) וחיזוק המעברים צפון דרום בעיקר להולכי רגל.
- השימושים בתוך המתחם יותאמו לרצף העירוני צפון דרום תוך שמירה על אופי עירוני הכולל מינונים שונים של עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה, מלונאות, מסחר, תרבות בילוי ופנאי (כולל שטחים ציבוריים).
- יישמר חתך דרך יפו רחוב אילת - הדפנות תיבנינה בתכנית גבוהה תוך שילוב המבנים לשימור, אולם לא תותר בניה גבוהה מעל ל-2 קומות (כ-20 מ') על דופן הרחוב אלא בנסיגה ממנו.
- בנקודות אסטרטגיות בלבד, לאורך הדופן הצפונית תותר בניה גבוהה (לאורך הדופן הדרומית קיימות תכניות מאושרות המתירות בניה בנקודות מסוימות עד לגובה של 13 קומות).
- חיזוק תנועת הולכי רגל - רחוב אילת יורחב בחלקו המערבי, בעיקר לטובת הרחבת מדרכות. בחלקו המזרחי, במקומות בהם ניתן, תורחבנה המדרכות ע"י קולונדות.

- תינתן משמעות אדריכלית לצומת שלבים וצומת קויפמן - פיתוח מוקדים עירוניים בצמתים-העיקריים.

- אופי השימושים הציבוריים יותאם לאופי הסביבה הגובלת ולשימוש העיקרי במתחם ובכל מתחם ייקבעו שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, בנוסף לשטחים פרטיים הפתוחים לציבור.
- באזור המזרחי, הקרוב למע"ר רוב השימוש יהיה לתעסוקה (כולל מסחר ומלונאות). במרכז, בקרבה לשכונות מגורים, השימוש העיקרי יהיה למגורים. בסמוך לתחנת הרכבת הקלה (אליפלט) יינתן משקל לתעסוקה ומערכה מכך השימושים העיקריים יהיו למלונאות ומגורים.
- מירב השטחים הציבוריים הפתוחים ימוקמו מצפון למתחם ויקושרו לתוואי המסילה."

ב. המדיניות קובעת את הנפחים ושטחי הציבור לפי הטבלה הבאה :

שם המתחם	שימושים	% עיקרי	מס' יחיד (מ"ר) עד 40 (3,000)	מ"ר תעסוקה 14,000	קומות	שב"צ	שצ"פ	שפ"פ
ניבה-גת רימון	מסחר משרדים	400	עד 40 (3,000)	14,000	26	600 מ"ר בנוי	1 דונם	0.5
ליבר	מגורים או משרדים	300	עד 150 (13,600)	13,600*	עד 32	2 כיתות גן ועל שפ"פ 1 דונם	1 דונם	
האטד	מגורים, מסחר ומשרדים	350	עד 125 (10,625)	2,500	32	1500 מ"ר בנוי		
נחשתן	מגורים	365	כ-240 (20,550)		38			2 דונם
לורנץ, משרד העבודה	מבני ציבור		-----		2-4	4 דונם 2 כיתות גן		
לפיד	מגורים ומסחר	350	150 (12,750)	23,000 כולל מלונאות	עד 2 מגדלים	2 דונם 3 כיתות גן	2 דונם	1.5
אליפלט	משרדים, מסחר ומגורים		200 (17,000)**	50,000	עד 2 מגדלים	3 דונם 7 כיתות גן	5 דונם	
גוש גבוה	משרדים, מסחר ומגורים		75 (6,375)**	7,500				
פיגיוטו	מסחר משרדים			2,000				
המסילה	שצ"פ						12 דונם	
קיים	מגורים מסחר ומשרדים		123 (10,455)**	72,000				
נדרש						10.4 כולל 10 כיתות גן	19	
סה"כ מוצע			1,103 (94,355)	184,000		12.1 כולל 14 כיתות גן	21 דונמים	4 דונמים

* בתכנית 13,600 מ"ר – אופציה למגורים או תעסוקה
** שטח יחיד חושב לפי ממוצע של 85 מ"ר עיקרי

ג. המדיניות קובעת עקרונות תכנון למרחבי המשנה (מפה 5), להלן המרכזיים שבהם :

- לפיד – בינוי בתכנית נמוכה ותוספת זכויות בקרבה לרק"ל (2 מגדלים); הקצאת שטחים פתוחים לציבור שיכללו כיכר לכיוון שד' ירושלים (2.8 ד'); הקצאת כ 2 ד' שטח למבני ציבור; יצירת חיבור צפון דרום בין יפו למתחם התחנה; הרחבת רחוב אילת ושמירה על דופן הרחוב.
- אליפלט-שלוש – תוספת זכויות עקב קרבה לרכבת הקלה; בינוי המרכז זכויות לגובה בקרבת תחנת אליפלט; שמירה על 6.5 קומות לאורך רחוב אילת ולא יותר מ 6 קומות לכיוון נווה צדק; הקצאת לפחות 5 ד' שטחים פתוחים ציבוריים לאורך תוואי המסילה ובתוך המרחב; הקצאת לפחות 3 ד' למבני ציבור.

- הגוש הגבוה – תתאפשר תוספת קומות עד 7 קומות; תוספת זכויות תאפשר את חידושו של בית רומנו; חוץ ממגדל נחושתן הקיים יהיו שני מבנים נוספים הכוללים מגדל.
- ניבה-גת רימון – שמירה על רציפות רחוב יפו בגובה 6.5 קומות; תתאפשר הקמת מגדל בשימוש עיקרי לתעסוקה ומבנה בן כ 11 קומות בחלק המערבי.
- פיג'וטו – שימור האופי הייחודי של רחוב פיג'וטו ללא תוספות בניה מרובות.



מפה 5: מדיניות המסילה 2009, חלוקה למרחבי משנה

ד. בהחלטה מיום 03.08.2011 הבהירה הועדה המקומית את מדיניות מרחב המסילה לגבי תמהיל השימושים:

- מינימום 75% לתעסוקה, מקסימום 25% למגורים.
- ממוצע ליחיד לשטח עיקרי - 53 מ"ר, גודל יחיד מיני 35 מ"ר עיקרי. שליש מהדירות קטנות מהממוצע, שליש ע"פ הממוצע, ושליש גדולות ממנו.
- שליש מהשטח למגורים מיועד לדירור בר השגה (דב"י). תמהיל גודל יחיד בדב"י יהיה גם הוא לפי החלוקה המפורטת לעיל.

ג. מצב תכנוני מוצע

1. חזון

פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחזוק הקשרים לסביבתה

2. מטרות

- בחינת המדיניות הקיימת ביחס לתכנית המתאר תא/5000, וקביעת הנחיות לתכנון בהתאם.
- שיקום השלד המרחבי – חיזוק צירי הרוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים (פארק המסילה ורחוב יפו-אילת), שיקומו ופיתוחו של ציר אורך פנים מרחבי.
- עיבוי הרקמה הבנויה – יצירת מרקם עירוני מחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמטית.
- חיזוק ההשפעות ההדדיות עם המרחבים השכנים – בטיפולוגיות בינוי, בשימושים, ובמשתמשים.

3. עקרונות למימוש המדיניות

המדיניות מחלקת את מרחב התכנון לשני סוגים של מרחבי משנה:

- מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות מדיניות זו.
- מרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות תקפות על פי סעיף 14 בתכנית 1200, וזאת בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.

פירוט המרחבים, הגדרתם והוראות מפורטות לכל אחד מהם מופיעים בפרק 5 למדיניות זו.

4. עקרונות תכנון במרחב המסילה

בכל מרחבי המשנה נדרש להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות המפורטים להלן, ככל שהם רלוונטיים:

4.1. קישוריות

על מנת לפתח את מערך הקשרים של מרחב המסילה בתוך עצמו ולסביבתו - יש לחזק את השלד האורבני, לפתח מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, רחובות לתנועת רכב ודפנות פעילות למרקם העירוני. ככל הניתן, כל תכנון במרחב יתייחס לקישוריות לפי הפירוט הבא (מפה 6):

א. שמירה על הרחובות חוצים: הרחובות המסחריים (אלנבי, נחלת בנימין והרצל) ושאינם מסחריים (פינס, שלוש ואליפלט) ישמרו על תפקודם ברשת העירונית.

ב. מיסוד רחובות קיימים בפועל: רוב הרחובות הפנימיים במרחב המסילה אינם בייעוד דרך, אלא בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד' לפי תכנית 1200. בתכניות קודמות ל-1200, יפוא ו-44, מסומנים כולם כדרך. חלקם בבעלות עירייה, וחלקם בבעלות פרטית. רחובות אלא יקבעו כדרך סטטוטורית ככל הניתן, ותטופח הפעילות העירונית לאורכם. בכלל זה - רחוב דה-פיגיוטו; סמטת בית הבד; רחוב האטד; סמטת שלוש; לפחות אחד משני הרחובות אולשן או 3357; רחוב אשקלון; וקצות הרחובות ניצנה, רוחמה ותרצה. רחובות אלא ישמשו למעבר הולכי רגל ואופניים, ובמידת הצורך גם לרכב.

ג. השלמת רשת הרחובות: במקומות בהם רשת הרחובות קטועה היא תושלם בכל מסגרת תכנונית שתקודם. בכלל זה - המשך סמטת שלוש ממזרח עד רחוב קויפמן; המשך הרחובות תרצה, רוחמה, ניצנה ואוארבך מדרום לצפון, עד מסילת הרכבת הקלה. רחובות ומעברים שלא יהיה ניתן לשמור עליהם או לפתוח אותם, יוחלפו בקישורים אחרים שיתרמו להתפתחות השלד המרחבי.

ד. חיזוק הציר הפנימי: במרכז המרחב יפותחו הקשרים ליצירת מעבר רציף לאורך המרחב מזרח-מערב, מקביל לפארק המסילה ולרחוב יפו-אילת. המעברים יהיו להולכי רגל ו/או רכב, בהתאם למיקום ולתנאים.

ה. שמירה על מעברים להולכי רגל: המעברים הקיימים להולכי רגל במרחב יישמרו בכל מסגרת תכנונית. בכלל זה - המעבר בין אלנבי לרחוב דה-פיגיוטו (חלקות 160 ו-161 גוש 6925); בין רחוב גת-רימון לפארק המסילה מצפון; בין סמטת בית הבד לפארק המסילה (בתוך חלקה 11 גוש 7421); בין סמטת בית הבד והחצר הפנימית בבית רומנו (מעבר מקורה קיים בין חלקות 11 ו-9 גוש 7421); בין השצ"פ הנ"ל לרחוב פינס (מצפון למגדל ליבר); גשר הולכי הרגל בין נווה צדק למתחם נחושתן; זיקת הנאה למעבר הציבור במתחם נחושתן (מצפון לדרום וממזרח למערב).

ו. פתיחה של מעברים נוספים: מעברים נוספים יתוכננו ככל הניתן בכל מסגרת תכנונית. בכלל זה - בין רחוב דה-פיגיוטו לנחלת בנימין (במסגרת התחדשות בחלקות שבמרכז הרחוב); בין רחוב גת-רימון להרצל (במסגרת תכנון מפורט, במידה ורחוב גת רימון לא ישמור על חיבור לרחוב יפו); בין החצר הפנימית בבית רומנו לשצ"פ שמערבית לו ולפארק המסילה (במסגרת כל תכנית או היתר בנייה לבית רומנו); בין פארק המסילה לשצ"פ שמערבית לבית רומנו; במתחם משרד העבודה והרווחה (כך שתתאפשר חצייה בין מתחם נחושתן ורחוב שלוש); מסמטת שלוש לפארק המסילה (על בסיס המשך רחוב אולשן או 3357).

ז. פארק המסילה: כל תכנית בעלת דופן למרחב המסילה תשמור ככל הניתן על מעברים חופשיים לציבור, והבינוי והשימושים יתייחסו לחזית הפארק.

דרכים עירוניות עירוניות (תא/5000)
רחובות עירוניים חופשיים
רחובות שאינם סטנדרטיים (בזמן המרחב)
צירים מוצעים - הולכי רגל/רכב
שצ"פ קיימים
פארק המסילה
קיר פיתוח בהמשך גבהים
גשר



מפה 6: שלד קישוריות מוצע

4.2. בנייה מרקמית

מימוש מטרות מדיניות מרחב המסילה תלויה בהתחדשות בנייה מרקמית רציפה והמשכית. עקרונות התכנון לבנייה המרקמית יחולו על בנייה חדשה ועל בניינים קיימים עם תוספות בנייה.

העקרונות יחולו בכל מרחבי המשנה :

א. גובה הבינוי :

1. במרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות מספר הקומות וגובה הקומות לבנייה המרקמית ייקבע בתכנון המפורט בהתאם למיקום במרחב ולבניינים הסמוכים.
2. במרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה מספר הקומות יהיה על פי תכניות תקפות הקודמות לתכנית 1200.

ב. קווי בניין :

ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי הבניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור, יהיו המשכיים להם, וזאת למעט במקומות בהם יוחלט על הרחבת מדרכות במסגרת תכניות מפורטות.

ג. עיצוב :

בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית (ובכלל זה מסד), בחזיתות הקרקע המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.

ד. קומות הקרקע :

1. קומות הקרקע יהיו בשימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב ולפארק המסילה, כל זאת לאורך לפחות 70% מחזית כל מבן, וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה.
2. רוחב יחידה מסחרית יהיה כ 10 מ' ולא יתאפשר איחוד יחידות, זאת כדי לשמור על פעילות מסחרית מגוונת לאורך הרחובות. גובה קומת הקרקע יהיה 5 עד 6 מ' ויקבע בתכנון מפורט בהתאמה למיקום הבניין ולחזיתות המסחריות הסמוכות לו.
3. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים העיקריים המותרים.
4. עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות סמוכות.

ה. שימושים :

1. קומות הקרקע יכללו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, כאמור בסעיף זה, סעיף קטן ו'.
2. בקומות הבניה המרקמית שמעל הקרקע יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי.
3. לכיוון חזיתות הבניה המרקמית לא יתאפשרו שימושי אחסנה, שימושים טכניים, או כל שימוש אחר שיצור חזית אטומה.
4. תמהיל יח"ד יקבע בתכנון מפורט, בתיאום עם היחידה האסטרטגית.
5. מרתפים- תתאפשר הסבת חניה לשימושים עיקריים, על פי החלטת הועדה המקומית. יותרו כל השימושים שמעל הקרקע למעט חדרי מלון ומגורים.
6. שימוש בגגות – ככל הניתן יעשה שימוש בגגות לשימושים משותפים לרווחת הציבור והמשתמשים בבניין בפרט.

4.3. בנייה חריגה מסביבתה (מגדלים)

בנייה חריגה מסביבתה תתאפשר במרחבי המשנה בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000. מיקום ומספר המגדלים יהיה על פי מדיניות זו, כמפורט בפרק 5.

תכנון המגדלים יעשה תוך דגש על הטמעתם בתוך הבנייה המרקמית והפחתת מאפיינים מתחמיים מופנמים, כך שיתרמו לרקמה העירונית המתחדשת ולמימוש מטרות המדיניות:

- א. תכנון המגדלים יאפשר שמירה על מעברים וקישוריות לפי עקרונות השלד המרקמי (ראה 4.1).
- ב. המגדלים יכללו מסד מרקמי לפי עקרונות הבנייה המרקמית (ראה 4.2).
- ג. המגדלים יבנו בנסיגה של לפחות 8-10 מ' מקו הבניין הקדמי לאורך רחוב יפו-אילת, על מנת לשמור על גובה בנייה מרקמית לאורך הרחוב.
- ד. שטח קומות מגדלים ברוטו, כולל גרעין וכולל מרפסות, יהיה מקס' 1200 מ"ר.
- ה. גובה הבנייה יהיה עד 40 קומות, על פי תכנית המתאר תא/5000.
- ו. גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם למדיניות העירונית לגובה קומות.
- ז. זכויות הבנייה יהיו לפי תכנית המתאר, ונפחי הבנייה יהיו בהתאם לעקרונות אלה. לא תתאפשר חריגה מעקרונות אלה לטובת מימוש זכויות בנייה.
- ח. השימושים יהיו לפי המותר בתכנית המתאר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (משרדים, מגורים עד 25%, מלונאות ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית, בעת אישור תכנית עיצוב). בקומות הקרקע והמסד יותרו השימושים לפי עקרונות הבניה המרקמית.

4.4 זכויות הבנייה

- א. בתחום מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות, זכויות הבנייה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000, ובכפוף לעקרונות המדיניות.
- ב. מחוץ למרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות, זכויות הבנייה יהיו לפי תכניות קיימות, בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות, וזאת לפי סעיף 14 בתכנית 1200 שמאפשרת בנייה לפי תכניות קיימות כל עוד היא לא פוגעת בתכנון עתידי.
- ג. הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות בתוקף, במרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות, תבחן נקודתית בהתאמה לתכנון העתידי לפי סעיף 14 בתכנית 1200.

4.5 מבנים לשימור

- מרחב המסילה כולל מבנים לשימור, בעיקר לאורך רחוב יפו-אילת. בנוסף, מוצעים במסגרת מדיניות זו מבנים ואלמנטים מרחביים נוספים לשימור, כמפורט בעקרונות התכנון למרחבי המשנה בפרק 5. יחד הם יתפקדו כ'עוגנים מרחביים' שחשיבותם בשימור אופיו של המרקם המתחדש.
- א. במבנים מוכרזים לשימור יחולו הוראות תכנית השימור תא/2650.
 - ב. תכנון במבנה לשימור קיים או מוצע יחייב בחוות דעת מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו. כל שינוי, שימור ו/או תוספת תעשה בתיאום עם מחלקת השימור וידרוש הכנה של תיק תיעוד.
 - ג. בכל תכנית מפורטת ייערך סקר היסטורי לזיהוי בניינים ואלמנטים לשימור, שלא נכללו בתכנית 2650.

4.6 רחוב יפו-אילת

- א. הבינוי לאורך הרחוב יהיה לפי עקרונות הבנייה המרקמית.
- ב. הרחבת הרחוב תבחן במסגרת תכנון מפורט במרחבי משנה ביחס לסביבה הקרובה, לתכנון המוצע ולצרכי תנועת הולכי הרגל, נטיעת עצים ושבילי אופניים.

4.7 תנועה

תכנון התנועה והחנייה במרחב המסילה מוטה מערכות תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית המתאר:

- א. המלצה לתקני חנייה מופחתים שיעמדו על מקסימום 1:350 חניות למ"ר תעסוקה, מקסימום 1:0.5 חניות ליח"ד בשטחי המגורים, מקסימום 1:15 (מ"ח לחדרי מלון) בשטחי המלונאות, כל זאת או על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מבניהם. זאת בשל הסמיכות המידית לתוואי הקו האדום שצפוי לפעול באוקטובר 2021. תקני החנייה יכללו התייחסות לחנייה לרכב חשמלי ורכב שיתופי, לפי ההנחיות העירוניות.
- ב. מיקום כניסות לרמפות יקבע בתכנון מפורט וככל הניתן לא יהיה מרחוב יפו-אילת, אלא מהרחובות הפנימיים במרחב. כניסות מרחוב יפו-אילת יתאפשרו בכניסה ויציאה ימינה בלבד, בכפוף למגבלות הנת"צ ברחוב.
- ג. כל תכנית שתקודם תתייחס בין היתר למיקום מעברי חצייה ולמיקום תחנות אוטובוס ממוקמות ומתוכננות.
- ד. בהיתרי בניה לפי תכניות בתוקף, לא יתאפשרו כניסות לרכב מכיוון רחוב יפו-אילת.
- ה. הפקעות להרחבת מדרכות, מרחב ציבורי ודרכים ייבחנו במסגרת תכנון מפורט.

4.4 מוקדים עירוניים

- א. במפגש רחוב אליפלט עם רחוב יפו, ועד תחנת אליפלט של הרכבת הקלה, יתוכנן מוקד עירוני. כל תכנית חדשה שתערך במקום זה תבחן את השטח הפתוח משני צדדי רחוב אליפלט.
- ב. במפגש רחוב אילת עם רחוב קויפמן, בכניסה לשד' ירושלים, תתוכנן כיכר עירונית. תכנית לפיד תתייחס למוקד זה.
- ג. כיכר המושבות, שבמפגש רחוב יפו עם רחובות אלנבי ועלייה, מתוכננת לעבור הרכבת הקלה והיא תתוכנן מחדש. התכנון יהיה לפי מסמך מדיניות לרחוב אלנבי שנערך בימים אלה.

4.5 שטחי ציבור

- א. בתחום כל תכנית יוקצה לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור, ככל הניתן. שטח זה יוקצה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויירשם על שם עיריית תל אביב-יפו. ניתן להחליף את ההקצאה לשטחי ציבור (קרקע) בשטחים ציבוריים בנויים, כפוף להוראות תכנית המתאר ובהתאם למדיניות מה"ע ואישורו.
- ב. שטחים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה יקבעו ע"פ פרוגרמה לשטחי ציבור שתערך לכל תכנית מפורטת שתיערך במרחב. השטחים הציבוריים יחושבו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

ג. שטחים מבוניים לצרכי הציבור ימוקמו בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. הכניסה אליהם תהיה נפרדת ככל הניתן ומיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית המפורטת בכפוף למדיניות העירונית ולהוראות גנריות של אגף מבני ציבור לשטחים ציבוריים בנויים.

4.6. תועלות ציבוריות

א. תועלות ציבוריות לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

ב. שימוש מלונאות לא ייחשב כתועלת ציבורית במרחב המסילה.

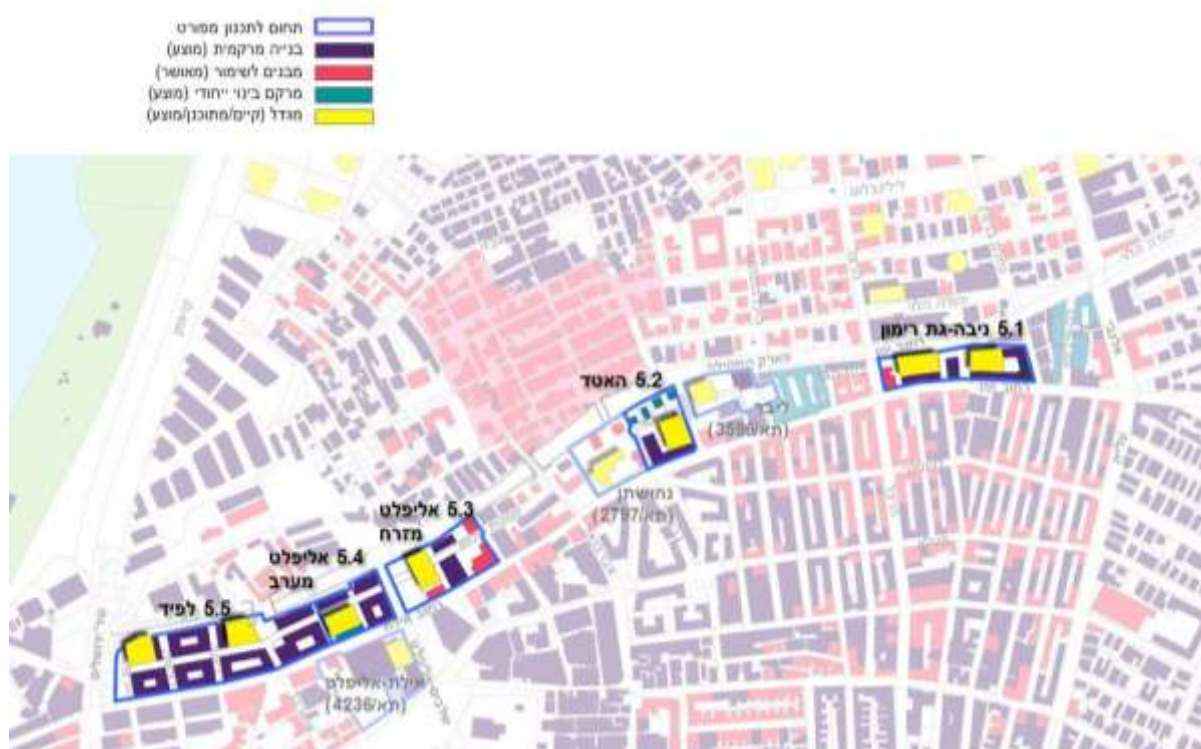
5. עקרונות תכנון למרחבי משנה:

מרחב המסילה חולק למרחבי משנה בהם יקודמו **תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית** (מפה 7 מרחבי משנה 5.1-5.5) ו**מרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בניה בניה לפי תכניות תקפות** על פי סעיף 14 בתכנית 1200 (מפה 8 מרחבי משנה 5.6-5.8). העקרונות המפורטים שלהלן הינם בנוסף לעקרונות התכנון הכלליים המפורטים בפרקים הנוספים של מסמך זה.

במרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות מכוח תכנית המתאר, ובכפוף לעקרונות מדיניות זו. התכנון יתאפשר במידה ויכלול את תחום התכנון כולו כפי שמסומן ומפורט להלן ובכפוף לעקרונות המפורטים מטה. שינוי תחום התכנון יתאפשר באישור מהנדס העיר.

בכל השטח שמחוץ לתחומים הנ"ל בתחום המרחבים בהם תתאפשר הוצאת היתרי בניה לפי תכניות בתוקף. לא תתאפשר בנייה נקודתית חריגה מסביבתה והתחדשות הבינוי תהיה בכפוף לעקרונות המדיניות. **ככלל לא ינתנו הקלות לתוספת קומות ותמריצי תמ"א 38**, לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות ככל שמפורט בהנחיות למרחבי התכנון השונים.

מרחבים לקידום תכניות מפורטות (מפה 7):



מפה 7: מרחבי משנה לתכנון מפורט

5.1. מרחב ניבה-גת רימון

- א. תחום: בין הרחובות נחלת בנימין במזרח, הרצל במערב, רחוב יפו בדרום ופארק המסילה בצפון (ניתן יהיה להחריג מתחום תכנית את מתחם א' המוגדר בתכנית תא/3419).
- ב. ישמרו מעברים מזרח-מערב וצפון-דרום, ככל הניתן על בסיס המעברים הקיימים, ובתוספת מעברים נוספים.
- ג. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.
- ד. תכנית שתקודם בתחום זה תבטל את הקולונדה על דופן רחוב יפו, אשר מוגדרת בתכנית התקפה, תא/3419.
- ה. הרחבת רחוב יפו, לטובת נסיעות והרחבת מדרכה, תבחן במסגרת תכנון מפורט.

5.2. מרחב האטד

- א. תחום: בין רחוב פינס במזרח, רחוב יפו בדרום, תחום תכנית נחשיתן (תא/2355א) במערב, ופארק המסילה מצפון.
- ב. רחוב האטד ישמר ויסומן כדרך סטוטורית, ככל הניתן.
- ג. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.
- ד. תכנית שתקודם בתחום זה תקבע לשימור את ארבעת המבנים לאורך הדופן הצפונית של רחוב האטד (גוש 7385 חלקות 1, 2, 3, 4) ואת החומה ההיסטורית בדופן הצפונית של המגרשים. בניינים

אלה נותרו מהמושבה הטמפלרית וולהאלה ושימורם ישלים רצף מבנים לשימור לאורך הרחוב הראשי ההיסטורי של המושבה.

5.3. מרחב אליפלט מזרח

- א. תחום: בין רחוב אליפלט במערב, רחוב אילת בדרום, פארק המסילה בצפון וגבול חלקות 45 ו-53 במזרח, שבגוש 7041.
- ב. ככל הניתן יישמר מעבר לכל אורך סמטת שלוש עד רחוב אליפלט, כמו גם לפחות מעבר אחד בין רחוב אילת ופארק המסילה.
- ג. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.
- ד. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס למרחב הציבורי משני צדדי רחוב אליפלט לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו ותתייחס לקרבה לתחנת אליפלט של הקו האדום.
- ה. מבנים לשימור- תכנית שתקודם בתחום תשלב את תכנון המבנים לשימור בגוש 7041 שבחלקות 38, 43, 44 בתכנון המפורט.

5.4. מרחב אליפלט מערב

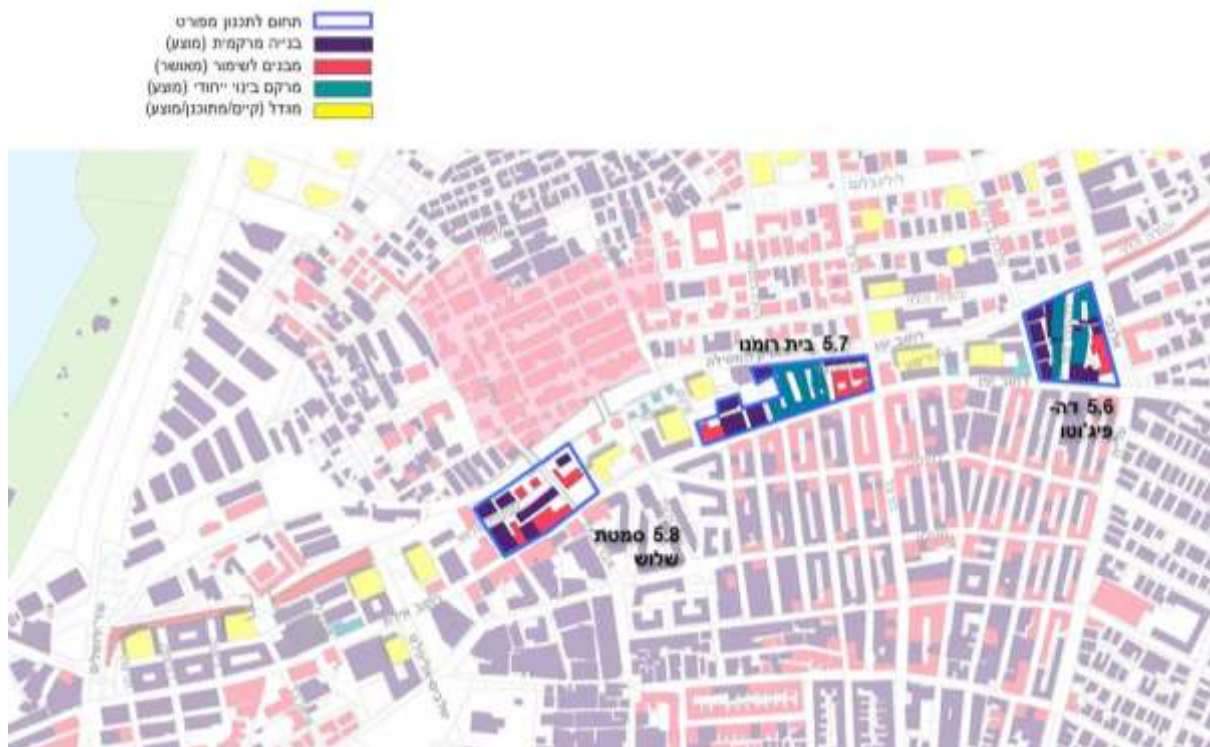
- א. תחום: בין רחוב אליפלט במזרח, רחוב אילת בדרום, רחוב אשקלון במערב ופארק המסילה בצפון.
- ב. ככל הניתן תכלול התכנית מעבר מזרח-מערב בהמשך סמטת שלוש. רחוב אשקלון יישמר.
- ג. בתחום זה יתאפשר קידום תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לנפחי הבנייה ע"פ מדיניות תא/9032 'מדיניות מתחם המסילה' מתאריך 03.08.2011, ללא תוספת זכויות לפי תכנית המתאר.
- ד. במסגרת התכנית ייבחן הצורך בהרחבת רחוב אילת לטובת הרחבת מדרכה, נטיעות עצים ושביל אופניים.
- ה. ככל שיתאפשר מבחינת הרחבת הרחוב, תכנית שתקודם בתחום זה תקבע לשימור שני מבנים. בדופן רחוב אילת בחלק המערבי, סמוך לצומת אליפלט (גוש 7041, חלקות 1, 3). המבנים מדגימים את הטיפולוגיה של החזית המסחרית שהתפתחה לאורך דרך יפו ההיסטורית. מולם, בדופן הדרומית של הרחוב נמצא בניין נוסף לשימור (גוש 7016 חלקה 128), כך שמכלול שימור של שלוש יתאפשר בעל משמעות לאורך הרחוב ויהווה ערך לשימור הזיכרון המקומי. אזור זה במרחב המסילה הוא בעל פוטנציאל להרחבת הרחוב בתכנון עתידי. יש לבחון בתכנון המפורט שימור בניינים אלה תוך הצרה נקודתית במידת האפשר.
- ו. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס למרחב הציבורי משני צדדי רחוב אליפלט לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו, ותתייחס לקרבה לתחנת אליפלט של הקו האדום.

5.5. מרחב לפיד

- א. תחום: בין רחוב אשקלון במזרח, רחוב אילת בדרום, רחוב קויפמן במערב ופארק המסילה בצפון.
- ב. ככל הניתן יישמרו מעברים מזרח-מערב בעומק המרחב. מעברים צפון-דרום מרחוב אילת עד למסילה, יובטחו על בסיס המשך הרחבות מדרום לרחוב אילת.
- ג. בתחום זה יתאפשר קידום תכנית בהתאם לנפחי הבנייה ע"פ מדיניות תא/9032 'מדיניות מתחם המסילה' מתאריך 03.08.2011, ללא תוספת זכויות לפי תכנית המתאר ובסמכות ועדה מקומית.

- ד. הוספת מגדל שלישי ושינויי בינוי ותמהיל שימושים בחריגה מתא/5000, יבחנו במידה ויאפשרו פיתוחו של פרויקט בעל תועלת מלונאית בסטנדרט כדוגמת רשת המלונות הבינלאומית 'ארבע עונות', בעל משמעות בקנה מידה עירוני ותרומה משמעותית למרחב הציבורי. תכנית כזו תעמוד בשאר הוראות תכנית המתאר ועקרונות מדיניות זו, ותהיה בסמכות ועדה מחוזית.
- ה. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס לכיכר העירונית, במפגש רחוב אילת עם רחוב קויפמן בכניסה לשד' ירושלים, לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו.
- ו. במסגרת התכנית ייבחן הצורך בהרחבת רחוב אילת לטובת הרחבת מדרכה, נטיעת עצים ושביל אופניים.

מרחבים בהם תתאפשר הוצאת היתרי בניה לפי תכניות בתוקף סעיף 14 בתכנית 1200 (מפה 8):



מפה 8 : מרחבים בהם תתאפשר הוצאת היתרי בניה לפי תכניות בתוקף

5.6. מרחב דה-פיגוטו

- א. תחום : בין הרחובות אלנבי, נחלת בנימין, יפו ויהודה הלוי, רחוב דה פיגוטו חוצה את המבנה.
- ב. זכויות הבניה ושימושים במרחב זה יהיו לפי תכניות תקפות, כפוף למפורט להלן.
- ג. רחוב דה-פיגוטו (כולל מבנים הפונים ליהודה הלוי ויפו : חלקות 113, 112, 67, 94 בגוש 6925) הרחוב ייחודי בקנה המידה שלו, בצורת הבינוי והשימושים בו.
- תתאפשר בניה עד לגובה 3 קומות וקומה חלקית סה"כ- כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו, כפוף לשמירה על הערכים האדריכליים האורבניים הקיימים :

חזיתות הבניין, חזית המסחרית וככל הניתן גם השימושים המקומיים, רצף המרפסות הבולטות לאורכו, רוחב חתך הרחוב הקיים, קו הבניין הקדמי הקיים בפועל וקו בניין הצידי משותף (קיר משותף).

קו בניין קדמי: מוצע לשמור על הקו על פי הקיים ברחוב. מומלץ לועדה המקומית, במסגרת היתר בניה, לאשר הקלה לקו בניין קדמי- כך שיותאם למצב הקיים.

קו בניין צידי: מוצע לשמור על קו 0 משותף. תכנית 44 מאפשרת קו בניין צידי 0 משותף או 3.0 מ'. כיוון שרוב המגרשים ברחוב, הינם מגרשים צרים, הסבירות למימוש קו בניין צידי 3 נמוך מאד.

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'(ד) לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר) תוספת הבניה ותאושר על ידי מחלקת השימור העירונית. ימסר בתיק המידע שתנאי להגשת בקשה להיתר הינו תאום תוספת הבניה ואישור מחלקת השימור העירונית. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ד. במבנים שפונים לכיוון רחוב אלנבי כולל דפנות יהודה הלוי ויפו: חלקות 66, 82 בגוש 6925) תתאפשר הריסה ובניה חדשה או תוספות קומות עד לגובה 6 קומות וקומה חלקית סה"כ- כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ה. במבנים שפונים לכיוון רחוב נחלת בנימין, (כולל דפנות יהודה הלוי ויפו: חלקות 55, 60, 132 בגוש 6925) תתאפשר הריסה ובניה חדשה או תוספות קומות עד לגובה 5 קומות וקומה חלקית סה"כ כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ו. ככלל לא יתאפשר הקלות לתוספת קומות, ותמריצי תמ"א 38. לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות המפורט לעיל.

5.7 מרחב בית רומנו

- א. תחום: בין הרחובות הרצל במזרח, יפו בדרום, פינס במערב ופארק המסילה מצפון, לא כולל תחום תכנית ליבר תא/3596.
- ב. זכויות הבניה והשימושים במרחב זה יהיו לפי תכניות תקפות, כפוף למפורט להלן.
- ג. בית רומנו (גוש 7421 חלקה 9): המבנה מהווה עוגן מרקמי מרכזי בחלק המערבי של מרחב המסילה. גודלו, תפקודו המגוון, והבינוי הייחודי שלו, משפיעים על המרקם העירוני סביבו. תתאפשר תוספת בניה עד 7 קומות סה"כ, כפוף לתכניות תקפות. כל תוספת בניה תבחן בראייה מרקמית, תוך התייחסות לכול המרחב לבניה מרקמית, כפי שמוגדר במפה 8, לבניינים והמגרשים הצמודים ולחצר הפנימית בבית רומנו. כל תוספת תותנה בהתחדשות ושיפוץ הבניין כולו, שמירה על המעברים הפתוחים לציבור כלפי מזרח (לסמטת בית הבד) וכלפי דרום (לכיוון רחוב יפו), ויפתחו מעברים חדשים לכיוון צפון (לפארק המסילה) ולכיוון מערב (לשצ"פ קיים).

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'(ד) לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר) תוספת הבניה תתואם ותאושר על ידי מחלקת השימור העירונית. ימסר בתיק המידע שתנאי להגשת בקשה להיתר הינו תאום תוספת הבניה ואישור מחלקת השימור העירונית. כל תוספת תותנה בהתחדשות/שיפוץ הבניין כולו.

ד. בניינים הצמודים לבית רומנו, שבנויים בקיר אפס משותף (חלקות 11, 10, 6 בגוש 7421) תוספת בניה (למעט בניין הקיים בחלקה 8 גוש 7421 שלגביו תתאפשר תוספת בניה או הריסה ובניה מחדש בהתאם לתכניות תקפות). תתאפשר תוספת בניה עד 7 קומות סה"כ, כפוף לתכניות תקפות. תוספת הבניה תתואם ותאושר עם מחלקת השימור העירונית. ימסר בתיק המידע שתנאי להגשת בקשה להיתר הינו תאום תוספת הבניה ואישור מחלקת השימור העירונית. כל תוספת תותנה בהתחדשות ושיפוץ הבניין כולו.

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'(ד) לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר) סמטת בית הברד תשמר כדרך בפועל בהתאם לתכנית 44.

ו. בשאר החלקות שבתחום המרחב תתאפשר תוספת בניה/הריסה ובניה חדשה עד 5 קומות וקומה חלקית סה"כ בהתאם לתכניות תקפות.
ז. ככלל לא יתאפשר הקלות לתוספת קומות, ותמריצי תמ"א 38. לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות המפורט לעיל.

5.8. מרחב סמטת שלוש

- א. תחום: בין רחוב אילת מדרום, פארק המסילה מצפון, קצה תחום תכנית נחושתן (תא/2355) במזרח, וקצה תחום מרחב אליפלט מזרח מצד מערב.
- ב. זכויות הבניה ושימושים במרחב זה יהיו לפי תכניות תקפות, כפוף למפורט להלן.
- ג. סמטת שלוש תשמר כדרך בפועל בהתאם לתכנית יפו A. העירייה תפקיע את הדרך לפי יפו A.
- ד. סמטת שלוש היא שריד לרחוב של המושבה הטמפלרית והתחדשות ותוספת בניה לאורכה יעשה תוך שימור עקרונות הבינוי המאפיינים אותה, בכלל זה - לא תתאפשר בניה רציפה על סמטת שלוש וקצב הבינוי יישמר, ישמרו קווי בניין קדמיים וצדדיים, כל זאת בכפוף לחוות דעת ותיאום עם מחלקת השימור העירונית.
- המגרשים הפונים לכיוון סמטת שלוש תתאפשר בניה עד לגובה 4 קומות וקומה חלקית סה"כ כפוף לתכניות תקפות.

המגרשים הפונים לכיוון רחוב יפו- אילת תתאפשר בניה עד לגובה 5 קומות וקומה חלקית סה"כ כפוף לתכניות תקפות.

שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד'(ד) לחוק התכנון והבניה ("ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר)

ה. תחום משרד העבודה והרווחה (חלקה 1, גוש 7384): המגרש בייעוד ציבורי, והוא כולל בניין לשימור לפני תכנית השימור העירונית, תא/2650ב'. המתחם מסוגר ומנותק מסביבתו ואינו מתפקד כחלק מהרקמה העירונית. יש לבחון הפקעת המגרש והקצאתו לטובת צרכי חינוך וקהילה. ככל הניתן, ייפתח המתחם לשימוש הציבור, בכלל זה יצירתו של מעבר רגלי ממרחב נחושתן לרחוב שלוש.

ו. ככלל לא יתאפשר הקלות לתוספת קומות, ותמריצי תמ"א 38. לשיקול דעת מה"ע לאפשר הקלה לתוספת קומות/תמריצי תמ"א במגבלה של מספר הקומות המפורט לעיל.

6. הוראות נוספות

כל תכנית במרחב המדיניות תעמוד בהנחיות הבאות:

6.1. איכות סביבה ובנייה ירוקה

- א. כל הבניינים בתחום התכנית (ובפרט המגדלים) יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים, בכלל זה המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה באגף אדריכל העיר, והרשות לאיכות הסביבה.
- ב. 15% משטח כל מגרש בתחום התכנית יהיו פנויים מבינוי מעל ומתחת לקרקע, וישמשו לנטיעות ולגינון וכן להשהיית מי נגר וחלחול.
- ג. כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה), ניהול אנרגיה מתחמי (משותף). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.
- ד. כל מגדל יחויב בביצוע סקר השפעה על סביבתו ע"פי המתודולוגיה להערכת סנוור וקרינה, שפורסמה ע"י אדריכל העיר בפברואר 2010. מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

6.2. נטיעות עצים

- א. כל תכנית תעמוד בתקן הצל העירוני ע"פי מסמך המדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" שפורסם ע"י אדריכל העיר בנובמבר 2017.
- א. שתילת צמחייה תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני, בכלל זה עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- ב. נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.

ג. העצים שישתלו יהיו בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

ד. עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

6.3. התייעצות עם הציבור

א. בכל תכנית מפורטת שתקודם על פי המדיניות ייבחן הצורך בהליך שיתוף ציבור וייקבע המתווה.

ב. המדיניות המוצעת מתבססת על המדיניות המאושרת ומטרתה בין היתר, להתאימה להוראות תכנית המתאר. במסגרת הליך אישור תכנית המתאר, נדון מרחב המסילה בפירוט במסגרת הליכי שיתוף הציבור ובדיוני הוועדה המקומית. לכן הוחלט על ידי תת הוועדה להתייעצות עם הציבור, כי אין צורך בהליך שיתוף ציבור נוסף למדיניות.

6.4. חריגה מעקרונות המדיניות

סטייה מהעקרונות המפורטים במסמך מדיניות זה תתאפשר במקרים שאינם מהותיים ובאישור מהנדס העיר.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)
מדיניות מרחב המסילה נערכה ע"י צוות תכנון מרכז מומלץ לאשר את המסמך

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 תיאור הדיון :

אלון מטוס : מציג את מתחם המסילה ע"פ מצגת.
ראובן לדיאנסקי : מה קורה עם השצ"פים? איפה זה מקובע בתוך מסמך המדיניות בצורה ברורה, גם שצפ"ים וגם כל מה שקשור למופע רחוב ולאנרגיה מתחדשת של המרחב הציבורי. ראיתי שיש פרק שמתייחס לבניינים וזה נהדר, אבל מה קורה בחשמל של עמוד התאורה ומה קורה עם כל מה שקשור למרחב הציבורי?
אלון מטוס : היוצרות של שצ"פים וגם שב"צים, במסמך המדיניות, תעשה במסגרת הפקעות של כ-30% משטח כל תוכנית, גם להרחבת רחובות איפה שנדרש.
ראובן לדיאנסקי : אתם כותבים לפחות 30% במידת האפשר, כך כתוב בניסוח של 4.5 : 'הוקצה לפחות 30% משטח הקרקע של הציבור ככל הניתן' מה נכון "לפחות" או "ככל הניתן"?
אורלי אראל : אי אפשר לקחת בדיוק 30% כי לפעמים לא יישאר בסוף מגרש לבנייה. לכן נכתב ככל הניתן.
ראובן לדיאנסקי : אם שמים את האצבע ל-30% שזה יהיה לסך הכל, אחד אחד ייתן 50% אחד ייתן 20%? אורלי אראל : אתה לא יכול, זה לא איחוד וחלוקה, אתה צריך שוויון בין התוכניות, בגלל שלא הכל יכנס לאיחוד וחלוקה אי אפשר להגיד אחד ייתן יותר אחד פחות.
ראובן : כמה בסופו של דבר יהיה שטח ציבורי פתוח?
אורלי אראל : רק שצ"פים או גם שפ"פים?
ראובן לדיאנסקי : רק שצ"פ, לא שפ"פים, עד 30% כמו שהיא אומרת?
אורלי אראל : ההנחיה של הוועדה היא 30% אבל יש מקרים יוצאי דופן.
אופירה יוחנן וולק : אז למה לא לרשום עד 30 אחוז ככל הניתן, ובמקרים יוצאי דופן...
אורלי אראל : אז לכן זה ככל הניתן
אופירה יוחנן וולק : אז אני יכולה לראות שתוכלו לקחת לצורכי שטחי הציבור 40%
אורלי אראל : אם נצליח אז כן, אבל אני חושבת שאין שם מגרשים כאלה גדולים.
אלון מטוס : אני חושב שהזהירות שנקטנו בניסוח היא כדי לאפשר סטיות.
ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לקבל אמירה של הצגה של החזון של השצ"פים באזור הזה.
אלון מטוס : לא התכוונו לפרט את התוכניות השונות שאנחנו מציגים אבל אולי בסכמה אני יכול כן להצביע כי הסכמה תואמת את הכוונות התכנוניות שלנו.
ראובן לדיאנסקי : אם אנחנו יורדים לרזולוציות, חשוב לציין את המעברים, כבישים, רחובות, גבהים וכד', אבל חלק מהעניין זה כבר לציין במדיניות התייחסות לשצ"פים ולמרחב הציבורי. לצורך העניין איזה

עמודי תאורה יהיו, מרצפות יסללו, ונוכל לשים את הנושאים הסביבתיים והמקיימים יהיו כבר על המדוכה, כמו שרציתי לבקש מכם לא לשים את עניין הבנייה הירוקה ואיכות הסביבה בנושאים נוספים וכו', יש לזה משמעות, אנחנו במקום הרבה יותר טוב ממה שהיינו בעבר בכל מה שקשור לקיימות ולסביבה ולאנרגיה חלופית וכן הלאה. אבל צריכים לתת לזה מקום, כדי שיקבל מעמד משמעותי והדבר נאמר למהנדס העיר.

אודי כרמלי: מה"ע שמע אותך ובמקרה הזה נוכל להראות בצורה ברורה, בגלל שהמגרשים כאן מאוד מובחנים וקטנים ובתכנון כאן אין כאן הרבה אפשרויות, כן אפשר לראות על מה שאתה מדבר עליו. ראובן לדיאנסקי: אז בואו נכתוב את זה, שכל מי שיפתח את המדיניות יראה שזה הסטייטמנט שלנו. אודי כרמלי: אבל ההצהרה במדיניות זה בדיוק מה שדיברתי עליו מקודם, אתה מדבר ברמת אחוזים. ראובן לדיאנסקי: אז תסתייג, תיצור את ההסתייגות, ונשים את זה בחזית. אודי כרמלי: אז לכן אני אומר אתה תוקף את זה משני צדדים, זו השיטה שלנו. השיטה היא לגדר 30% לפחות כל הדברים המאוד קשיחים ובמקביל תגדר במה שאתה רואה מול העיניים עכשיו זו בהחלט הבעת כיוון תכנונית.

ראובן לדיאנסקי: עברתי על כל הסעיפים אני רואה את התייחסות של 30% אבל אני לא רואה ביטוי משמעותי לכל המרחב הציבורי, לשצ"פים, לחומרים, לאנרגיה חלופית, שוב בשטח הציבורי. לגבי הבניינים בסעיף 6 נקודה משהו, נהדר, מה שאני הייתי רוצה במקום הנחיות נוספות, שבפנים יהיה גם את השיתוף ציבור והסביבה והקיימות, שיהיה לזה פרק של נושאים של בנייה ירוקה ואיכות סביבה, שנסביר בצורה הצהרתית והצגתית את כל העניין של סביבה, בנייה ירוקה, קיימות חומרים וכן הלאה. כי בסופו של דבר זה מחלחל גל כלפי המערכות הפנימיות שלנו, גם כלפי חוץ, כלפי יזמים.

אורלי אראל: ראובן מקובל. ראובן לדיאנסקי: הייתם מאמינים לפני חצי שנה שישקיעו 3.5 מיליון שקל על שתילת עצים פתאום.. הנה

אודי כרמלי: היית מאמין לפני 5 שנים שישקיעו על ב-PV על מבני ציבור, וגגות ירוקים. ראובן לדיאנסקי: אבל הדברים האלה לא היו קורים אם לא היינו מפמפמים בצורה מאוד משמעותית. אורלי אראל: נוסף להחלטה שיש להדגיש בנפרד את כל נושא הבנייה הירוקה והקיימות ונסדר את הפרקים בהתאם.

ראובן לדיאנסקי: תעבירו לי העתק.

אורל אראל: יש לתקן את מסמכי המדיניות כך שיהיה פרק ייחודי לנושא בנייה ירוקה וקיימות.

אלון מטוס: קיים פרק נפרד

אורלי אראל: פרק ייעודי מודגש בנושא בנייה ירוקה וקיימות.

אלון מטוס: זה בתוך הדראפט, אנחנו נפתח את זה עוד קצת.

אלון: ממשך במצגת

מחייבים כאן עמידה בהם במסגרת התרי בנייה, סיכום העקרונות המרכזיים שעולים במסמך המדיניות.

ראובן לדיאנסקי: כתוב 15% חילחול אני מבקש להוסיף לפחות 15% חילחול.

אודי כרמלי: דווקא במתחם הזה בגלל השימור זה בעייתי, בכל מקום שיש שימור ויש 15% זו מטלה מטורפת, אין איפה. אני לא רוצה לייצר חסם שאני לא אוכל לעמוד בו.

אלון מטוס: גם בגלל שאנחנו מבקשים גם בינוי רציף מלווה רחוב התכנסות גדלות. מצד אחד אנחנו מפקיעים 30% שטח שנועד לשטח ציבורי פתוח והשטח הזה אי אפשר לספור עליו את ה-15% חילחול שבפועל מדברים על מורכבות ועדיין מדברים על 15%.

אסף הראל: זוהי אחת העבודות הרציניות וכבר רואים את הפירות של המקום הזה, מסמך מדיניות מקיף. לא נראה החיבור לרוטשילד - איך יוצרים רצף הליכתי ברור? אם הולכים על רוטשילד יש אופי מסוים

ואלנבי זה משהו אחר.

רבקה פרחי: רחוב היכל התלמוד אמור להיות להולכי רגל.

אסף הראל: צריך לראות מה יהיה בהיכל התלמוד וזה הזמן להתייחס לנושא זה הזמן.

אלון מטוס: הנושאים מקבלים מענה לא במסגרת המדיניות הזה. רחוב היכל התלמוד הוא רחוב עם חיבור רשמי רוטשילד ופארק המסילה. הרצל ישמש חיבור כזה עם שביל האופנים שיסלל לאורכו וכל השינויים שהרצל עובר בשנים האחרונות הוא יכול לשמש חיבור טוב בין רוטשילד לפארק המסילה.

אסף הראל: אם היינו מוציאים מכוניות מהיכל התלמוד והופכים למרחב רק להולכי רגל.

רבקה פרחי: אי אפשר לסמן את היכל התלמוד להולכי רגל כי הוא מחוץ לקו הכחול שלנו. כן אפשר לקבל דגשים של הועדה לבחינה אבל זה מחוץ למדיניות.

אסף הראל: צריך להגדיל את הקו הכחול.

רבקה פרחי: אנחנו מתייחסים לקו הכחול של תוכנית המתאר שקבעה ולמדיניות הקודמת. אפשר להדגיש את ההמשכיות והציריות של הולכי הרגל ברוטשילד ולהציג את זה ברקע.

אסף הראל: כל החיבור דרך היכל התלמוד זו תהיה הליכה אחרת מאשר רחוב מסחרי. חלק מהיופי של רוטשילד הולכים עם ירוק וללכת בשדרות ורחובות ירוקים. בנוסף בסעיף 4.3 מדברים על חריגה 8-10 מ' מיפו אילת לא ראיתי חריגה מפארק המסילה גם שם תהיה חריגה?

אלון מטוס : כלפי פארק המסילה אפשר לרדת במגדל בקו בנין אפס.
 אסף הראל : מדוע שהמגדל נצמד לפארק המסילה ולא לדרך יפו לכאורה בפארק המסילה ילכו יותר אנשים יכול להיות ששם אני רוצה את המרחב. אני מצפה שסעיף ג' יהיה הדדי.
 רבקה פרחי : אלו לא רחובות מתחרים דרך יפו אילת ופארק המסילה הם רחובות שונים לגמרי. רח' יפו אילת הוא רח' מסחרי לעומת פארק המסילה שהוא מרחב פתוח ותפקידו שונה במרחב, אלו רח' שמשלימים אחד את השני. דווקא רח' יפו אילת בגלל האינטנסיביות שלו במקום יש להרחיב את הרחוב לטובת עצים ומדרכות במקומות שאפשר לעשות בתוכניות פרטות זה דבר נכון. מדובר על רצועת תכנון מאד צרה המגדל צריך להיכנס כך שאם נסוגים מרח' יפו אילת ומייצרים הפקעה לרח' יפו אילת אנחנו צריכים להוסיף בניה חדשה. אם היינו עושים בניה מגדלית על יפו אילת המקום ייסגר מבחינת הרווחים כי החתך שלו צר.
 אסף הראל : למה 1200 מ"ר תכסית אני מכיר 700 מ"ר במלונות בקו החוף.
 רבקה פרחי : אם זה היה בנין בלי עירוב שימושים היינו יורדים ל800 מ"ר וכד'
 אסף הראל : את לא חייבת שיהיה עירוב שימושים במגדל עצמו
 רבקה פרחי : זה אזור לתעסוקה, שבדרך כלל מתוכננים בתכסית גדולה יותר. מדובר ב1200 מ"ר ברטו בגלל המרחב הרגיש.
 אסף הראל : האם אפשר לאפשר שימור חזיתות
 רבקה פרחי : בגלל שאנו מאפשרים להוציא היתרי בניה בעקבות תוכניות קודמות אבל אנחנו לא יכולים לחייב שימור במסגרת מדיניות.
 אלון מטוס : זה כתוב בפרק שימור התייחסות בבחינה ערכים שחשוב לשמור עליהם ובצענו סקר במרמת מדיניות וסימנו את המקומות שצריכים להיות ראויים לשימור.
 הראלה אברהם אוזן : הועדה הזו תקבל החלטה נפרדת בנושאים מסוימים. לפי הסמכות שלה בחוק יינתנו הנחיות פרטניות במסגרת תיק המידע. זה מבטיח התייחסות לנושאים תכנוניים אדריכליים, שהמדיניות שמה עליהם את הדגש.
 אלון מטוס : לדוגמא ברח' פיג'וטו קו הבנין הקדמי הוא חשוב לנו לשימור ערכים שהם מעבר לשימור אלא לשימור מרקמי.
 אודי כרמלי : אנחנו שואפים דרך הוראות פלואידיות.
 אסף הראל : יש כאן 2 התייחסויות לפנייה בדרך יפו מצד אחד לא מאפשרים מצד שני בסעיף למעלה כתוב יקבע ככל הניתן, אי אפשרה שיהיה רשום ככל הניתן.
 רבקה פרחי : יש תבע תקפה שאפשרה שם.
 אסף הראל : אי אפשר שהיו כניסות מדרך יפו אילת אי אפשר שיהיה שם חניון
 רבקה פרחי : אז לא יהיו פריקות וטעינה, אין לנו ברירה יש שם נת"צים.
 מטוס אלון : ככל הניתן אומר שההוראה צריכה לבוא לידי ביטוי בתכנון.
 אסף הראל : אני לא חושב שצריך לאפשר כניסות זה רח' כל כך צר אי אפשר שלא יהיה חניון.
 אלון מטוס : לפעמים זה דווקא טוב יותר שתהיה כניסה מרח' יפו ת"א.
 רבקה פרחי : לדוגמא : ניבה גת רימון, האפשרות האלטרנטיבית היתה להיכנס מרח' הרצל ששם פגיעה בפארק המסילה החציה של שביל האופנים וזה היה נראה פחות נכון להיכנס דרך רח' הרצל.
 אסף הראל : בסעיף 3ב' יש שני "ככל הניתן" אנחנו רוצים שישאר המעבר. האם לא כדאי לקבל סקר שימור של כל דרך יפו?
 אורלי אראל : אם אני רוצה לעשות סקר והעיריה נותנת תקציב אז נעשה סקר.
 אסף הראל : אני רוצה לדעת איזה מבנים לא נכנסו לרשימת השימור.
 רבקה פרחי : תוכנית השימור סימנה חלק מהדברים. מחלקת שימור עושה את הסקר.
 אודי כרמלי : הכוונה שלנו תמיד להגדיל שימור ולא לצמצם.
 אורלי אראל : להוסיף כל תוכנית תחויב בסקר שימור כל תוכנית שתוקדם
 אודי כרמלי : לגבי שאלת ה"ככל הניתן" בתב"ע היא מילה שמטרתה במדיניות היא להנכיח את הגישה התכנונית. ברגע שאומרים זה הכיוון ולא שמם מסמרות. במדיניות צריך לדעת מה הכיוון וכמה שיותר ברור אבל כשנכנסים להוראות מפורטות ונאמר ככל הניתן ואם לא עושים יש לתת הסבר על כך. וזו גישה יותר בריאה.
 אסף הראל : מה נוסח ההחלטה על החיבור על ההליכה ברוטשילד.
 רבקה פרחי : נוסיף את זה כרקע שלה קישוריות בין רוטשילד למרחב המסילה.
 אלון מטוס : יש סעיף 4.5 ג' שאומר שכל תוכנית תצטרך להסביר מה לשימור ומה לא.

בישיבתה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את מסמך המדיניות בכפוף לתנאים הבאים :
 - א. להוסיף פרק ייחודי מודגש לנושא בניה ירוקה וקיימות ומערך השטחים הציבוריים והמרחב הציבורי .
 - ב. להוסיף התייחסות לנושא קישוריות מרחב המסילה למרחב רוטשילד.
2. לאשר בהתאם לסעיף 145ד לחוק קביעת הנחיות מרחביות פרטיות ביחס למגרשים המצויים במרחב דה- פיג'טו, מרחב בית רומנו ומרחב סמטת שלוש נוכח המאפיינים המיוחדים של מרחבי משנה אלו כמפורט במסמך המדיניות.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מאיה נורי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
18/11/2020	507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב
5 - - 20-0021	דיון פנימי לאחר סיור במקום



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

דרום-מערב המשתלה (507-0706978 / תא/4868)

מיקום: שכונת המשתלה דרום מערב
ממזרח לרחוב משה סנה, מצפון לרחוב ענתות,
ממערב לגן הפיקוסים מדרום לרחוב מקס ברוד.

כתובת: ענתות 11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק	276	

שטח התכנית: 5.339 דונם

מתכנן: יער קורין ניהול ותכנון בע"מ

יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: מדינה – קק"ל ע"י רמ"י מחוז ת"א

מצב השטח בפועל: שטח חקלאי ודרך מאושרת. בית פרטי כחלק מזכות חכירה על חלק מהקרקע.

מדיניות קיימת: אזור מגורים בבנייה עירונית (ת"א 5000), עד 8 קומות, רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4. ציר ירוק עירוני.

מצב תכנוני קיים: תא/1488 – שטח חקלאי ודרך מאושרת, תא/722, תא/3260.

תכנון קודם על המגרש: על שטח זה, תכנית דומה ל-44 יח"ד הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בדצמבר 2013 בתנאי שגודל ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר וכל היח"ד יהיו להשכרה. התכנית הועברה לוועדה המחוזית עם הסתייגות היזמים להחלטה בנוגע להשכרה. הוועדה המחוזית דחתה את התכנית ב-2015 כיוון שלטענתה מוצע בה בינוי בתחום ציר ירוק לפי תכנית המתאר תא/5000. כעת התכנית בסמכות מקומית ומומלץ לקדמה שוב. התכנית קובעת הצרה נקודתית של הציר הירוק, אשר לדעת אגף תכנון והשירות המשפטי מותרת לפי הוראות תכנית המתאר.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

- הקמת 50 יח"ד, **מחציתן להשכרה ארוכת טווח**, במבנים בני 5 קומות (4 קומות + קומת גג חלקית), מעל מרתפי חניה משותפים. כל יח"ד להשכרה תהיינה במגרשים A1 ו-B1.
- גדלי דירות לפי התמהיל המפורט להלן.
- התכנית מעגנת את הציר הירוק העירוני שנקבע בתכנית המתאר, אך רוחבו 13 מ' (12 מ' + 1 מ') במקום 20 מ', בהתאם לפירוט שלהלן.

פרוט יעודים/שימושים: מגורים בחלק הדרומי של התכנית, דרך מוצעת להרחבת דרך, שפ"פ ושצ"פ.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
רח"ק 2.73	שטח חקלאי -	סה"כ זכויות בניה
4,000 מ"ר עיקרי, 1,750 מ"ר שירות- סה"כ 5,750 מ"ר עיליים ו-4,188 מ"ר בתת הקרקע .	בית קיים - כ-90 מ"ר	אחוזים
		מ"ר
		אחוזים
		מ"ר
5 (4 קומות + קומת גג חלקית)		קומות
	0	מטר
60-68%		תכסית
1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית 40 לרכב פרטי + מקומות לנכים, 10 לאופנועים, 50 לאופניים	0	מקומות חניה

צפיפות: 24 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

מספר יח"ד ששטחן 35-45 : 0 יח"ד (0%)
מספר יח"ד ששטחן 45-90 : 28 יח"ד (55%)
מספר יח"ד ששטחן 90-120 : 12 יח"ד (25%)
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 : 10 יח"ד (20%)

סה"כ יח"ד : 50 יח"ד

מספר קומות : 5 קומות (4 קומות וקומת גג חלקית), מעל עד 3 מרתפי חניה

תכסית : 60-68%

קווי בנין : קדמי (צפוני) 3 מ' בקומת הקרקע, 0 מ' בקומות העליות, צידי 0 - 3 מ', 0, אחורי (דרומי) 4 מ'
תקבע זיקת הנאה של 1 מ' לכיוון השצ"פ ע"מ להרחיב את השטח הפתוח לשימוש הציבור. בקומת הקרקע רוחב הכניסה למגרשים להולכי רגל יהיה 4 מ' (כולל 1 מ' בזיקת הנאה).

הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור החליטה לקיים ידוע הציבור לתושבים המתגוררים בקרבת מקום.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

ביום 20.7.2020 התקיים ערב ידוע לציבור התושבים המתגוררים בקרבת מקום. הוזמנו תושבי רח' ענתות (עד רח' אבוקה), רח' מקס ברוד 26-4 ושלוש לוי (שכונת המשתלה).
הדיון התנהל באמצעות "זום" בשל משבר הקורונה, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
הערב נוהל ע"י מינהל הקהילה, השתתפו כ-50 תושבים, מתכנני התכנית ויועצת התנועה, נציגי אגף התנועה ותכנון העיר מטעם העירייה, ויועצת לש"צ בתכנון.
לאחר הצגת התכנית התפתח דיון סביב קשיי התנועה והחניה בשכונת גני צהלה הקיימים והחשש להחמרתם עם מימוש התכנית המוצעת, וכן גובה הבניינים המתוכננים ביחס לגני צהלה.
התובנה המרכזית של נציגי אגף התנועה, אגף תכנון העיר ומינהל הקהילה, היא הצורך במציאת פתרונות לשיפור הסדרי תנועה וחניה בשכונה, בשיתוף התושבים, זאת בלי קשר לתכנית המוצעת.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

בניה מרקמית שאינה חורגת מהבניה הקיימת בסביבה, וקביעת ציר ירוק ציבורי (שצ"פ) המחבר חורשת הפיקוסים שממזרח עם רחוב משה סנה.
שצ"פ זה מהווה ציר ירוק עירוני להולכי רגל ולרכבי אופניים, כחלק מהשלד הירוק העירוני.

רוחבו 12 מ', שהוא רוחבו של ציר ירוק מקומי עפ"י תא/5000. אמנם תא/5000 קובעת רוחב של 20 מ', אך נקבע שהוועדה המקומית רשאית לצמצם את רוחבו במקומות מסוימים, ונימוקה ירשמו בהחלטת הוועדה (ס' 3.6.13 (ב)(5)).

הנימוקים הם שלמעשה ציר ירוק זה מתאים יותר להגדרה של שביל ירוק מקומי (13 מ') הגובל בשכונות מגורים בנויות, ללא אפשרות לרצף מעבר לרח' משה סנה, אל שכונות נוספות.

ציר רחב מ-12 מ' (ועוד 1 מ' בזיקת הנאה) היה פוסל אפשרות של בניית 50 יח"ד, מחציתן להשכרה ארוכת טווח.

החתך ואופן הפיתוח יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

זכות הדרך כלפי רחוב משה סנה בהתאם למאוסר מצפון לחלקה.

מס' מקומות החניה המוצע לפי התקן המרבי עליו הוחלט בוועדה המקומית בחודש יולי 2020, דהיינו 1:0.8.

מקומות חניה לאופניים ולדו-גלגליים עפ"י תקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

מרתפי החניה יהיו מתחת למגרשי המגורים ומתחת לשפ"פ בלבד, בתכנית שלא תעלה על 85%. לא תותר צמצום שטחים ללא בנייה עילית ותת-קרקעית לצרכי ניהול מי נגר. יותר מרתף שלישי אם יוכח כי נדרש. הערה: הגישה לחניה תינתן מתחום השפ"פ, ברמפה או במעלית לרכב, כפי שיוחלט בשלב תכנית העיצוב.

התאמה למדיניות עירונית (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה) :

תא/5000 – תשריט אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.0

נספח עיצוב עירוני – עד 8 קומות

התאמה לתכנית המתאר :

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי יעוד	אזור הייעוד שבתחומי התוכנית המוצעת:	אזור מגורים בבניה עירונית	+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	שצ"פ	+
	רח"ק מרבי	4	2.73
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	ציר ירוק עירוני (20 מ')	ציר ירוק עירוני (12 + 1 מ')
	מספר קומות מרבי	8	5 (4 קומות + קומת גג חלקית)
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	מס' 206 מתחם מגורים רגיל	מגורים
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	אזור מגורים בבניה עירונית – ללא הוראות מיוחדות	ללא הוראות מיוחדות
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה	בדרך משה סנה ממערב לחלקה יעבור הקו הצהוב (שהוקפא בינתיים)	זכות הדרך עבור משה סנה הורחבה בהתאם לחלקה מצפון

תנאים להיתר בניה

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית, הכוללת הוראות בינוי, פיתוח, שלביות, תכנון ביצוע ותחזוקה השפ"פ, הוראות לבניה ירוקה וכד', לאישור הועדה המקומית
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה כשהם פנויים.
3. הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי הבטחה לתכנון פיתוח ותחזוקת השפ"פ ואישור לעירייה לבצע עליו עבודות במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבותם לתחזוק.
4. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור למעבר בשפ"פ המרכזי.
5. תנאי לתעודת אכלוס רישום בפועל של ההתחייבויות המפורטות לעיל.

זמן ביצוע :

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוו"ד הצוות (מוגש ע"י מח' תכנון צפון) :

ממליצים לאשר להפקדה, בתנאים הבאים :

1. 25 יח"ד להשכרה תהיינה להשכרה לצמיתות, ובבעלות אחת. לא ניתן יהיה למכור אותם בנפרד.
2. תכנית העיצוב האדריכלית תכלול בנוסף למצוין בתקנון, את הנושאים הבאים :
 - פירוט הסדרי התנועה בכניסה מרחוב ענתות, כולל סימון אבני שפה, ופירוט תכנון הגישה למרתפי החניה בתחום השפ"פ, בין אם יוחלט על מעלית ובין אם על הרמפה, כולל עמדות המתנה.
 - פריסת הקירות/ הגדרות לכיוון המגרשים ברח' ענתות.
 - סימון החצרות הצמודות לדירות הגן בחזית בדרומית ובחלק קטן מהמרחבים בין הבניינים.
 - תכנית ניהול מי נגר כחלק מהפיתוח.
3. תיקונים טכניים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

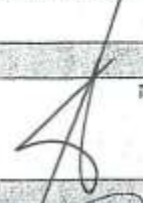
זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4868 507-0706978	שם התכנית המשתלה דרום מערב	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית טל יער-קוסט, יער-קורין ניחול ותכנון בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות שטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 206 אזור מגורים בבניה עירונית		ל"ר
			ל"ר
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות			ל"ר
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: ציר ירוק ואזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 יעוד התואם את שימושים למגורים	+ יעוד מבאיות: מגורים ג' שפי"פ שצי"פ
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתנאים למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	שימוש ראשי: מגורים - סעיף 3.2.4 (א)(1) סעיף 3.2.4 (ג)(2)	+ + צפיפות נטו

קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אוור (ספורט))	לפי תשריט אזורי יעד: ציר ירוק עירוני רחוב עירוני	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' 3.6.1 (1) ו- (2) נוסף – יש הוראות מפורטות בתקנון (ס' 6.2) לשלב תכנית מיתוח ועיצוב אדריכלי (כשמו הוא), כולל נושא מי נגר. 3.6.13	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אוור (ספורט))
הרחבת רחוב משה סנה- מרחיבה את משה סנה בהתאם לקטע מצפון תקן חניה-0.8:1	נספח תחבורה	סעיף 3.8 – הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8	הרחבת רחוב משה סנה- מרחיבה את משה סנה בהתאם לקטע מצפון תקן חניה-0.8:1
ל"ך	ל"ך	סעיף 4.3 – שימור – 4.3	ל"ך
הנחיות מרחביות ובנייה ירוקה- בתאם להוראות אדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ובמועד הוצאת היתר הבנייה	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4 – איכות סביבה – 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)	הנחיות מרחביות ובנייה ירוקה- בתאם להוראות אדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ובמועד הוצאת היתר הבנייה
ל"ך	ל"ך	סעיף 4.5 – הוראות בנושא טבע עירוני – 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1) אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1) אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	ל"ך
ניקוז (4.6.4) תכנית פנויה של 15% לצורך לחול	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6 – תשתיות – 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ניקוז (4.6.4) תכנית פנויה של 15% לצורך לחול

(מס' יחיד/שטח המגרש בד"ר): 23.1			
+ התכנית קובעת שצ"פ בתחומה	שימושים כללים: 3.1.1(ו) שימושים למרחב ציבורי		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ רח"ק 2.74	סעיף 3.2.4(ג): מגרשים בשטח שבין 0.5-1.5 ד': רח"ק מירב 3 מגרשים גדולים מ- 1.5 ד': רח"ק מירב 4	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה נדי לשטח הבניה המרבי.
+ +	סעיף 3.1.4(ה) תוספת רח"ק למרחסות סעיף 3.1.4(ו) תוספת רח"ק למצללות בשטח הציבורי		קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4
זכויות ושימושים לפי ע-1	סעיף 3.1.5(א) בהתאם לתכנית תקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+ 5 קומות (קומות) קרקע + 3 קומות + קומת גג חלקית	בהתאם לנספח העיצוב העירוני 4.2.2(א)(1) גובה קומות לפי נספח עיצוב 4.2.2(ג) גובה קומה טיפוסית	מספר קומות מירבי: 8	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר
+ +	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (סעיף 5) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (ס' 2.3.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
• הרחבה של רח' משה סנח בדומה לקטע מצפון לו • זיקת הנאה לטובת הציבור • קביעת שצ"פ • התכנית קובעת כי מחצית מיחידות הדיור יושכרו לצמיתות	סעיף 4.3.2 ו-6.2		הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א)(2) הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
+	סעיף קטן (א)(4) קביעת קו בניין
+	סעיף קטן (א)(5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.
קביעת זיקת הנאה והפקעה	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מונהגס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		10.8.20
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		10.8.2020

ת"ר ברעם | 2017

העתיקים

גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
אדרי פרנסיס דויד – מנהלת מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0015 מיום 19/08/2020 תיאור הדיון:

פרנסיס דויד: מציגה את התוכנית – זוהי מובלעת ביעוד חקלאי, הקרקע בבעלות רמ"י. מבקשים להקים 50 יח"ד, מחציתן לשכירות לטווח ארוך, ולאפשר לפתח ציר ירוק עירוני מקומי. התוכנית הזו לפני כמה שנים הייתה בסמכות מחוזית אך לא קודמה ע"י מתכנת המחוז. היום אנחנו מגישים תוכנית אחרת בסמכות מקומית.

טלי יער-קוסט ממשרד יער אדרי: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.
פרנסיס דויד: ערכנו ביולי ערב יידוע הציבור בזום. השתתפו כ-50 בעלי ענין. ההערות היו בעיקר בנושא הבינוי ומס' הקומות. יש הפרשי גובה של 3-4 מ' לכיוון שכונת המשתלה, כלומר לא תמכו בעמדה שיתוכנו 5 קומות כאשר להם יש 2 קומות. הבעיה התנועתית הייתה החשש שלהם מ-40 כלי רכב בבוקר. כאשר העמקנו את השיחה הבנו שיש להם בעיות תנועתיות ביציאה לרח' צה"ל וכו'. לכן סיכמנו עם אגף התנועה לצאת איתם לסיוור ב-9.9.20. מדגישה שזה לא קשור ל-40 כלי הרכב אלא רוצים לשפר את הסכימה התנועתית ביציאה משכונת גני צהלה.

מיטל להבי: קיבלתי חתימות של 25 אנשים שכתבו על בעיות התנועה ושלחתי שאלה לאגף התנועה - מה ההמלצה שלהם לכניסה מעננות, ולא כמו ששורטט. לא קיבלתי תשובה עד לרגעים אלו. אני חושבת ש-40

כלי רכב זו לא דרמה אבל לא בסדר שלא קיבלתי תשובה מהתנועה. למה לא ליצור יציאה מהרחוב הראשי ישר לפרויקט?

ליאור שפירא: איפה יחנו שאר הרכבים?

מיטל להבי: איפה יש ציר ירוק מעבר במשה סנה?

פרנסין דויד: מצביעה על הציר הירוק שמגיע עד משה סנה ולא ממשיך לכיוון קרית שאול ונקטע מול הדיור המוגן בשכונת המשתלה.

מיטל להבי: יש נגישות לתחבורה ציבורית? איפה תחנות של התחבורה הציבורית? פה יש מקטע דרך בלי מעבר חציה במקום הזה אי אפשר לחצות כי יש שם "מהיר לעיר". אני מבקשת להגיע לסיוור ב-9.9.

ראובן לדיאנסקי: ברצועה יש המשך. האם הוא גם שטח חקלאי?

פרנסין דויד: זהו שצ"פ שהוא חורשת פיקוסים.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק מבניין שממול לבניינים והבניינים שמאחורה? מה התכנית של גג החניה? פרנסין דויד: 85%, לפי המדיניות, היות והמגרש גובל בשצ"פ. בתוכנית המתאר מסומן ציר ירוק עירוני לצפון מזרח העיר וקריית שאול - זה היה החזון של תוכנית המתאר. בסופו של דבר אי אפשר לממש אותו מפני שבקרית שאול השכונה בנויה. ציר ירוק עירוני הוא ציר מרכזי, אבל פה הכוונה הייתה לציר ירוק מקומי כי הוא שכונתי. אנחנו רוצים להמשיך אותו ולפתוח אותו לציבור. אפשר יהיה לצרף את הרצועה הצפונית לגן הפיקוסים.

מציגים את ההדמיה

מיטל להבי: איך אפשר לשים זכויות על שטח חקלאי? זה שינוי יעוד של השטח?

פרנסין דויד: אנחנו מממשים את חזון תוכנית המתאר וזה בסמכות מקומית.

מיטל להבי: בפועל שטח חקלאי ודרך מאושרת. איך אפשר להפוך לכתום וצהוב?

עמי אלמוג: שטח חקלאי בכל המדינה משנים למגורים ויש החלטה של הועדה המחוזית משנת 1992 להרחיב את המקום הזה.

הראלה אברהם אוזן: חלק מהתוכניות בסמכות מקומית משנות את היעוד של שטחים. יכולים להיכנס מגורים ולהפוך לתעשייה, או להיכנס צהוב ולהפוך סגול. בתוכנית 5000 חובת הועדה המקומית היא לא להקטין שטחים חומים וירוקים. מבחינת תוכנית המתאר אין לנו בעיה לשנות יעוד של שטח חקלאי ליעוד אחר. שטח חקלאי זה לא שצ"פ ויש לנו סמכות לבטל גם דרכים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא מחייבים לבנות ואפשר להשאיר את זה כשטח חקלאי.

עמי אלמוג: אם יישאר שטח חקלאי אז בעצם השטח יישאר חסום, כי הוא חוסם את המקום הזה.

דורון ספיר: אתם רוצים לעשות סיוור במקום?

ראובן לדיאנסקי: אני בעד לקבל החלטה שהשטח החקלאי יישאר חקלאי ותהיה דרך מאושרת ונוכל לחשוב לפתח גינה קהילתית.

מלי פולישוק: אפשר לעשות משהו ציבורי.

אסף הראל: האם ניצלתם את מלוא הזכויות שלכם?

עמי אלמוג: לא, הרח"ק שם הוא 4 ואנחנו עם 2.7 גם בגובה אנחנו עם 5 ואפשר 8. זו קרקע שיכולה להשתנות. ויש לך תוכנית מתאר שמאפשרת לעשות מגורים.

מלי פולישוק: צריך לבדוק האם יש אפשרות לשינוי יעוד לשטח חום לתועלת ציבורית. מה זה 50 דירות? זה כלום.

דורון ספיר: הצוות אומר שיש עודף בשטחים חומים

פרנסין דויד: עפ"י בדיקה של היחידה האסטרטגית, יש עודף של שטחים חומים של 13 דונם בשכונת המשתלה.

טלי: השטח החום שנמצא פה הוא ריק. שכונת המשתלה ושכונת צהלה קרובות. ברמה המטרופוליטית יש הרבה שטחים ירוקים.

אסף הראל: מדוע לא ממצים ורוצים לבנות 4.5 קומות? אני חושב שאם יש שטח כזה ואפשר לעשות דיור בר השגה צריך למקסם. יהיה קצת יותר גבוה אבל נקבל דיור בר השגה ואתם צריכים לשקול זאת.

מהנדס העיר: השטח הוא לא שלנו אלא של רמ"י ויש שם חוכר שיש לו זכויות בשטח. בתוכנית כזו הפילטר הראשון הוא התועלת הציבורית. מהי? יש כאן 2 פרמטרים שתורמים לתוכנית. אחד זו פתיחת השטח - בלי התכנית לא הייתה יצירה של 13 מ' שצ"פים שמייצרים קישור לחורשת הפיקוסים שמנותקת מהמרחב וסוגרת את הרצועה הירוקה ויוצרת מרחב ירוק. דבר שני דיור להשכרה. ברגע שיש לנו דרך ליצור דיור להשכרה לצמיתות זה יאפשר למשפחות אחרות להיכנס לאזור הזה וזו הסיבה שברחנו לקדם את התוכנית. החלופה אחת היא לא לקדם תוכנית ולהישאר עם שטח סגור כשיש שם זכויות. אנחנו פחות מכירים את הנושא בנחלות חקלאיות ומעמדם של חוכרים ויש פסיקות שמלוות את הענין הזה. חלופה שניה היא הגישה של אסף שאמר תעלו בקומות. אנחנו מביאים כאן משהו מאוזן, תסתכלו על מגרשי המגורים שנותרו בסוף. זו לא תוכנית שתשנה את פני האזור כי השטח קטן. יש כאן מספיק תועלת ציבורית שמצדיקה את ההתערבות הציבורית כדי לקדם את התוכנית מצד אחד, ומצד שני המרקם האורבני וסוג בינוי הוא טוב. לכן אנחנו ממליצים על התוכנית הזו ואני מבקש לאשר כי האינטרס הציבורי

לא נפגע. אל תזלזלו בהשכרה לצמיתות כי זו בעלות אחודה ואנחנו בעד. יש כאן תנועת כניסה ויציאה של משפחות.
 ראובן לדיאנסקי: האם יש גישה לגינה?
 פרנסיס דויד: לא יש גדר בדופן המזרחית של הנחלה שמונעת את המעבר ברגל.
 ראובן לדיאנסקי: בואו נעשה סיור.
 ליאור שפירא: למה קראתם את התוכנית משתלה דרום?
 פרנסיס דויד: יש קשר סטטוטורי. תבע 1488 הופכת את כל החלק המערבי של שכונת המשתלה לשטח חקלאי. בשנות השמונים השאירו רק את המובלעת הזו כשטח חקלאי.
 ליאור שפירא: אין מעבר בין המשתלה למקום הזה לא ברגל ולא באוטו.
 עמי אלמוג: החלטה של אישור תוכנית 2069 ג שנקראת שכונת המשתלה (ההחלטה בסעיף 5 משנת 1992 של הועדה המחוזית) מדברת על כך שהיא חותכת את החלק הזה מהתוכנית הראשית שהוגשה.
 דורון ספיר: החלטה: סיור במקום
 חוכר: אנחנו חוכרים לדורות בכל ה-5.5 דונם ובמקרה של שינוי יעוד אנחנו נשארים עם הדונם והוא נשאר בידנו. הדונם הוא דונם עירוני מקורי לכן כל הנקודה שמתארים כשטח חקלאי הוא לא נכון.

בישיבתה מספר 2021-0015 מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי

התקיים סיור של חברי ועדה בתאריך 15.9.20 בהשתתפות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אודי כרמלי, פרנסיס דויד, פרדי בן צור

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2020-0020 מיום 04/11/2020 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 2020-0020 מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא לא נידון

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, נורי מאיה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2021-0021 מיום 18/11/2020 תיאור הדיון:

דיון פנימי

עמי אלמוג: מדובר בתוכנית קטנה שמקודמת שנים רבות והלכנו יד ביד עם צוות צפון ותואמה עם כל הגורמים המקצועיים בעירייה.
 עם אישורה של תוכנית המשתלה 2069, הנחתה הועדה המחוזית את הועדה המקומית לקדם במקום תוכנית, מזכיר שגזרו את התוכנית משאר המשתלה. רמ"י לקחה כאן את הקידום על עצמה.
 בשטח קיים חוכר עם שני סוגי חוזים: חוזה אחד על קרקע עירונית עם דונם אחד שבו יושבת יח"ד הקיימת (חוזה חכירה למגורים). החוזה השני על הקרקע ממערב - קרקע חקלאית על 4.5 דונם, קרקע

שכירה ביעוד חקלאי. זה בשונה ממבני ציבור ושצ"פים.
 להזכירכם לפני כחודשיים (16.9.20) אישרתם בוועדה ברח' מנחם לילי, בצד השני של משה סנה, תוכנית מס. 4908 על אותו ציר, לניצול מיטבי והגדלת זכויות למגורים.
 התוכנית בעינינו מאוד ראויה, מאוזנת, מתחשבת באזור מצפון ומדרום, ולא מממשת את מלוא הרח"ק - מותר להגיע עד 4 הצענו 2.7, הגובה יכול להגיע עד 8 אנחנו מציעים 5. יש בה תועלת ציבורית כפולה: פתיחת הציר הירוק מזרח - מערב ואפשרות גישה לחורשת העצים במזרח דרך הציר הירוק שכיום חסומה, וכן 50% מהדירות יהיו להשכרה בניהול אחד.
 אסף הראל: מי שלא יאשר היום 4 יקבל בעוד כמה שנים 8.
 אופירה יוחנן וולק: תהיה בשטח ותראה - זה לא הגיוני לבנות שם.
 ליאור שפירא: איך מנחם לילי על אותו ציר?
 פרנסין דויד: לפי תוכנית המתאר זה באמת אותו ציר ירוק הוא נמשך מהפרדסים של נווה שרת עד קרית שאול.
 ליאור שפירא: עד איפה בקרית שאול?
 פרנסין דויד: עד בית העלמין
 ליאור שפירא: מה זה ציר?
 אסף הראל: מתחם המסילה זה חלק בשאיפה שלהם עד לה גארדיה ציר ירוק.
 עמי אלמוג: הציר הזה לא מתקיים בכל המקומות. הוא מתקיים בחלקו מאד צר ובחלקו לא מתקיים.
 ליאור שפירא: אז איך ההחלטה שלנו במנחם לילי מעלה או מורידה לגבי התוכנית במשתלה?
 עמי אלמוג: בתוכנית הזו מאוד מדקדקים והתוכנית פותחת את הציר ועושה את העבודה וכן מאפשרת את הגישה לחורשה שחסומה היום. יש לה את היתרונות שלה. והיא מסדרת את השטח.
 ראובן לדיאנסקי: היית במקום? יש שם חורשה אדירה שהיא חלק מגינה מוסדרת עם פיקוסים ענקיים ומעבר לזה זה שטח מגולח קירח ללא עצים. העצים היחידים שיש שם הם בקרבת הבית הפרטי שיש שם, עם מספר עצים והמעבר לאזור הניתן לעשות אותו מתוך הגינה הציבורית.
 ליאור שפירא: מדוע שלא יבקר שם? יש משקל להמלצות של רמ"י.
 אסף הראל: אנחנו מצופפים בכל העיר ופתאום כשמגיעים לשכונות מסוימות הולכים על קצות האצבעות. אני חושב שצריך לבנות שם 8 קומות. לכן כדאי שנצא לשם ביחד.
 עמי אלמוג: אין בעיה. התפקיד שלנו לממש את השטחים בדרך הנכונה. הבאנו משהו שהוא מידתי. יכולנו לבוא גם עם 8 קומות.
 דורון ספיר: מה שעומד בפני הוועדה זה אם להפר את השטח או לא. היום יש שם מעבר ירוק פתוח מול האפשרות בין 4 או 8 קומות.
 עמי אלמוג: זה הוכרע אצלכם משפטית שכן אפשר לעשות את המבנה.
 דורון ספיר: אנחנו דוחים את הדיון לאחר הסיור

בישיבתה מספר 0021-20 מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אסף הראל יצא לסיור עם נציג רמ"י עמי אלמוג הנושא יובא לדיון פנימי בעוד שבועיים להחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מאיה נורי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
18/11/2020	507-0442822 תא/מק/4052 - תוצרת הארץ מערב
6 - 20-0021	דיון בעדכון הועדה על הליך בועדת ערר - דיון פנימי

רקע לדיון:

במסגרת תוכניות המטרו 1M ו-2M נקבעה הפקעה במגרש תוצרת הארץ לטובת שימושי התחבורה ויצירת כניסה ויציאה לנוסעים והולכי הרגל. לאור זאת יזם התוכנית מבקש הקטנת החניון הציבורי.

תיאור כללי: תוכנית להקמת מבנה תעסוקה בן כ- 80 קומות בפינת הרחובות תוצרת הארץ ויגאל אלון, התוכנית משלימה את חלקו המערבי של מתחם תוצרת הארץ וכוללת בנוסף קביעת תא שטח למבנה ציבור, הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לכלל הציבור. **רקע:** התכנית בעקרונות דומים הובאה לדיון בועדה המקומית בשנת 2012 והוחלט לקדמה לדיון בועדה המחוזית (בכפוף לחתימה על כתב התחייבות). בהמשך, קודמה התכנית בשלבים - שלב 1: תכנית לאיחוד מגרשים וקביעת זכויות בנייה (תא/4051), שלב 2: תוספת מגרש נוסף בתחום התכנית (תא/4540). כעת מובאת התכנית השלישית והאחרונה להשלמת התכנית הכללית לאישור הועדה המקומית כשהיא תואמת את תכנית המתאר ובסמכות ועדה מקומית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: אזור תעסוקה נחלת יצחק, בין הרחובות דרך השלום, יגאל אלון ותוצרת הארץ.

כתובת: רח' תוצרת הארץ 2-8, רחוב יגאל אלון 114-118, דרך השלום 5-1

גושים וחלקות בתכנית:



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094			11,12,13,14,17,106	

שטח התכנית: כ- 17 דונם.

מתכנן: רון ארד אדריכלים וי.א. ישר אדריכלים.

יזם: גב ים חברה לקרקעות, אמות השקעות, עיריית ת"א יפו.

בעלות: הקרקע בבעלות עת"א, מוחכרת ליזם התכנית.

מצב השטח בפועל: במזרח השטח (בחלקות 106 ו-17) נבנה מגדל בן כ- 33 קומות שבנייתו מושלמת בימים אלה לפי תוכניות תקפות. יתרת השטח פנויה ממבנים שנהרסו בתקופה האחרונה למעט מבנה אחד שהריסתו תושלם בחודשים הקרובים.

מדיניות קיימת: תוכניות קודמות במתחם הציגו מדיניות לכלל המתחם (תכנית ותכנית עיצוב תא/4051 משנת 2015), תוכנית זו משלימה את המדיניות כפי שהוצגה בתוכניות אלה ובהתאם להוראות תכנית תא/5000.

לפי תוכנית המתאר תא/5000:

אזור ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי – 12.8

מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

מתחם תכנון 'תוצרת הארץ' - 901'א'

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה:

- תוכנית תא/4051 (מתן תוקף 04/2015). תוכנית זו מאחדת חלקות (11,12,13,17,106) למגרש אחד בייעוד תעשייה וקובעת את שטחי הבנייה המירביים.
- תא/4540, (מתן תוקף 03/11/2016). תוכנית זו, בסמכות הועדה המקומית קבעה איחוד של החלקות המאוחדות עם חלקה 14 לחלקה אחת ('תא שטח 100'). התוכנית הגדירה את סך השטחים המותרים לבנייה בחלקה המאוחדת ואת מספר הקומות המירבי ל-34 קומות על קרקעות ו-8 קומות תת קרקעיות.

ייעוד קיים: תעשייה

שטח התכנון: כ- 17 דונם.

זכויות בניה מאושרות: תא שטח 100 : 53,069 מ"ר על קרקעי עיקרי ושירות, לפי תוכנית תא/4540. גובה עד 34 קומות. השימושים המותרים בתא שטח זה הינם לפי תוכניות תא/4051.

מצב תכנוני מוצע: התוכנית המוצעת הינה חלק מהליך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מוקד חדש

- לתעסוקה במרחב התעסוקה המטרופוליני. השטח יפותח בזיקה לאזור תחנת השלום ומסדרון האיילון תוך ניצול מערך הנגישות המפותח הקיים והעתידי ממנו נהנה האזור, ולשכונת נחלת יצחק.
- התכנית קובעת את יעודי הקרקע ל'תעסוקה' ו'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי' (יעוד משולב) תוך קביעת התכליות והשימושים המותרים, זכויות הבניה, הנחיות לגובה הבניה המוצעת וקווי הבניין ביעודים אלו. בנוסף, קובעת התוכנית הוראות לבנייה בתת הקרקע הכוללת הקמת חניון ציבורי במגרש.
 - הבינוי נערך בהתאם למדיניות כוללת של רחוב יגאל אלון, הרחבת מדרכות ותוספת שבילי אופניים. כמו כן מתוכננת הרחבת המדרכות לאורך הרחובות תוצרת הארץ ודרך השלום.
 - ע"פ התכנית יוקמו שני מגדלים, אחד בבנייה (מכח תכנית קודמת) ואחד במסגרת תוכנית זו, המבנים יוקמו סביב מרחב ציבורי פתוח לרווחת כלל הציבור. גובה המגדלים הינו עד 33 קומות ו 80 קומות.

- מתוכננים במתחם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים : חלקם בתא שטח ובמבנה נפרד וחלקם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת מגדל התעסוקה המערבי.
- כל זאת מעל מערך חניונים תת קרקעיים, הכולל בין היתר, חניון ציבורי תת קרקעי ומערכת זיקות הנאה למגרשים שכנים.

תיאור מטרות התכנון

- קביעת יעודי הקרקע ל'תעסוקה' ו'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור' (יעוד משולב).
- קביעת השימושים המותרים בתא השטח ל'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור' : בהתאם לתוכנית צ'.
- קביעת שימושים לתא השטח ב'יעוד 'תעסוקה' (התכנית אינה כוללת מגורים) : (א) שימושים עיקריים על קרקעיים : משרדים, תעשיה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות, מרפאות וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.
- (ב) שימושים נוספים על קרקעיים (בהתאם להוראות תכנית המתאר ובכפוף לאישורים הנדרשים) : מלונאות, שימושים בהתאם לתוכנית צ', מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, אולמות ושטחים לאחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב, שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט משחק וכדומה וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.
- (ג) שימושים תת קרקעיים : מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, חניונים לכלי רכב לרבות חניון ציבורי, דרכים וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב מסעות ותשתיות תת קרקעיות, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, תיאטראות, בתי קולנוע, מוכני כושר ובריכות שחה, מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס ובתי קירור וייצור מזון.
- קביעת מספר המבנים המותר לבניה וגובהם - עד 80 קומות למגדל המערבי ו- 33 קומות למגדל המזרחי, 5 קומות למבנה הציבורי וכן 8 קומות תת קרקעיות.
- קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית : סה"כ 200,410 מ"ר על קרקעיים שטחים כוללים המהווים רח"ק 12.8 לפי תוכנית המתאר, לשימושים הסחירים השונים, מתוכם כ-3,000 מ"ר עבור שימושים ציבוריים.
- מגרש ציבורי בשטח של 702 מ"ר. במגרש זה ניתן זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר בבניין בגובה 5 קומות לטובת שימושים לפי תוכנית תא/מק/צ.
- קביעת היקף שטחי המסחר בתוכנית בכללותה והיקפם המינימאלי בקומת הקרקע וכן, מיקומם בקומת הקרקע באופן שיפנה לשטחים הפתוחים ולרחוב יגאל אלון.
- קביעת סדרי התנועה והחניה ותקני החניה במתחם כולל מתן זכויות עבור הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בהיקף של עד 1,000 חניות אשר סדרי החניה בו ייקבעו בתיאום עם הרשות המקומית.
- קביעת הוראות בנושאי בינוי ופיתוח.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל תחום התוכנית בין קירות המבנים.
- קביעת זיקת הנאה בתת הקרקע בהיקף המגרש עבור כל מטרה עירונית כולל נטיעות ומעבר תשתיות עירוניות.
- קביעת זיקת הנאה ברמפות ובתת הקרקע למעבר רכבים/הולכי רגל למגרשים השכנים כולל לרחוב יגאל אלון ליצירת מעבר למגרש 'קרן השלום' (מתחם גיבורי ישראל של חברת החשמל) כפי שיידרש.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ומתן אישורי איכלוס לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

- התוכנית מגדירה תא שטח (תא שטח 300) ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של 702 מ"ר.

היקף הזכויות בתא שטח זה הינו 2,500 מ"ר עבור שימושים בהתאם לתוכנית תא/מק/צ.

- שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ-3,000 מ"ר אשר יבנה במגדל המערבי.

- כיכר ציבורית בשטח של כ-2.5 דונם בפינת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום הפתוחה לציבור ולרווחתו.

- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בהמשך לרחובות הסובבים את התוכנית לצורך הרחבת מדרכות, הוספת

שבילי אופניים וזיקת הנאה תת קרקעית לצורך העברת תשתיות בעומק שלא יפחת מ 3 מ' בהיקף

התכנית.

- חניון ציבורי בהיקף של עד 1,000 חניות אשר הסדרי החניה בו יהיו בתיאום עם עיריית תל אביב.

- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרשים הסמוכים.

זכויות בניה :

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
נעסוקה	תעסוקה ומוסחר	100	15,657	140,750	56,660		130,840		80	8	התחום המירבי להקמת מגדל שלב ב' : כמסומן בתשריט "שטח הוראות מיוחדות"			
	מבנים ומוסדות ציבור	100	15,657	2,400	600						קווי הבניין : כמסומן בתשריט.			
נעסוקה מבנים מוסדות ציבור		300	702	1'900	600	0	2,500		5	8	0	0	0	0

* כ- 56,589 מ"ר במבנה המזרחי ו כ- 143,821 מ"ר במבנה המערבי. סה"כ בשני מבני התעסוקה : 200,410

מ"ר שמתוכם יוקצו 3,000 מ"ר לשימושים ציבוריים.

יח"ד : -אין מגורים בתחום התכנית

צפיפות: לא רלבנטי.

פירוט יעדים/שימושים : בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 80 קומות מעל הכניסה הקובעת בקרקע, גובה קומות הקרקע ו-3 הקומות שמעליה לא

יעלה על גובה של 6 מ' כל אחת, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. בנוסף, בקומות עליונות (עד ארבע

קומות) יותרו קומות מיוחדות שגובהם לא יעלה על 8 מ'. כמו כן, יותרו 8 קומות תת קרקעיות (מתוכם

נחפרו בשלב א' 4 קומות חלקיות מכח תכניות תקפות).

גובה : עד 350 מ' מגובה פני הים ו-337 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת.

תכנית : 60% בקומת קרקע ובקומה טיפוסית.

קווי בניין : קו בניין עילי לרחוב תוצרת הארץ – 5 מ', לרחוב יגאל אלון – 5 מ', לדרך השלום – 5 מ'.

למגרשים גובלים 4 מ'. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו קו בניין 0.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- מספר מקומות החניה בתחום התוכנית הינו בהתאם להוראות תוכנית 4540 ולהיתרי הבניה למרתפי החניה שהוצאו במקום + מקומות חניה שיתווספו עפ"י התקן התקף לתוספת שטחי הבנייה המבוקשים מתוקף תוכנית זו + תוספת מקומות חניה עבור חניון ציבורי בהיקף של עד 1,000 מקומות חניה חדשים.

- התוכנית קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע ועד לעומק של לפחות 3 מ' מתחת למפלס הקרקע עבור הרחבת הדרכים והמדרכות וכן לצורך מעבר תשתיות עירוניות, זאת בנוסף לזיקות הנאה לכלי רכב ותשתיות עבור גישה למגרשים השכנים כולל למגרש 'קרן השלום' (חברת חשמל). בנוסף התוכנית מציגה את הכניסה למרתפים התת קרקעיים, אזורי הפריקה והטעינה ומיקום החניות הציבוריות והפרטיות בתחומה.

עיצוב :

תוכנית עיצוב אדריכלי למתחם, אושרה ע"י הועדה המקומית ולפיה נבנה בימים אלה המבנה הראשון במתחם. לפי תוכנית זו (המוצעת) ייבנו במתחם 2 מגדלי תעסוקה ומבנה ציבורי. כמו כן, ניתן לאשר, בכפוף לאישור בתכנית עיצוב, בניית פביליונים למסחר בהיקף של עד 1,000 מ"ר עפ"י התוכנית התקפה תא/4051. התוכנית מגדירה כי כל שטח התכנית במפלס הולכי הרגל יהיה שטח פתוח לרווחת כלל הציבור בזיקת הנאה בין קירות המבנים ופיתוח כך שישמר המעבר החופשי, אפשרות שהייה וגישה חופשית במשך כל שעות היממה לרווחת תושבי האיזור, באי המתחם והציבור כולו.

תנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לתוספת הבניה במתחם באישור הועדה המקומית. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-4.5 דונם.

תובטח אפשרות נטיעת עצים ופיתוח בכל שטח התכנית ע"י קביעת עומק אדמה לנטיעות בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ 22 קו"ב.

זמן ביצוע : זמן משוער למימוש התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

שיתוף ציבור : כחלק מקידום סדרת התוכניות לפיתוח האזור נערך הליך שיתוף ציבור בהתאם למתווה שאישרה הוועדה המקומית במסגרת ישיבתה מיום 21/03/2012. הליך זה כלל מפגש תושבים בו נכחו כ-50 תושבים וכן נציגי היזמים, צוות התכנון ונציג מחלקת התכנון בעירייה.

לקראת הדיון לוועדה ובהתאם להנחיית תת הועדה לנושא שיתוף ציבור מיום 14.6.2018 נערך מפגש ציבורי פתוח נוסף (25.7.2018) שמטרתו יידוע לגבי התכנון העדכני והנעת תהליך שיתוף לתכנים ולמאפיינים של השטחים הציבוריים (הפתוחים והבנויים) המוקצים במסגרת התכנית.



חו"ד צוות:

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לנושאים הבאים :

- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.
- תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע'1 ותכנית המתאר העירונית.
- יש לנמק נחיצותו של קו בניין תת קרקעי 0 כלפי דרך השלום.
- אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנסיונות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.
- הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרויקט
- השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 10-16).
- תנאי להפקדת התכנית בפועל : השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).
- תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירוי האיילון.
- תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0442822	שם התכנית תוצרת הארץ תא/4052	מניש התכנית אמות השקעות בע"מ חברת גב ים לקרקעות בע"מ	עורך התכנית ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
☐ תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☒ תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חתומה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למסד נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית חתומה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוז הסעיף בחוק	משי הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	תאור כללי של התוכנית המוצעת
סמכות תורת עמאות עם תוכנית מתאר כללית. בהתייחס לתוכנית תא/5000 (פחו וזקף 22.11.2016)	62 א. (ג) חוק החריג התשי"ח 4.60 א 62 19 א 62	תוכנית המוצעת, תא/4052, ממוקמת במערב תא השטח בין רח' תוצרת הארץ מצפון ובמזרח רח' השלום, מדרום ורחוב יגאל אלון, סמוך ושיחון חינו. כ-17 דונם. סמכות התוכנית הינה: לאפשר הקמת מתחם חדש למעסוקה הכללית ופרוב שימושים, תוך מוצג יתרונות, חסינות בעלות, זרימים ראשיות ובקרתה למעצור (מערב תחבורה עתידית טעינים) כגון תחנת רכבת תשלום, פיתוח המתחם באזור תעסוקה, מוטו: תחבורה ציבורית - תולכי רגל. תואם את תוכנית המעטור תא/5000, בה נכלל שטח התכנון בימתחם תכנון 901-ב- תוצרת הארץ.

תוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המעטור				
תוכנית תא/5000, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התוכנית משפיעה עוסקת (סיפור X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המעטור	ויחוי השטח בתוכנית המעטור	הוראה רלבנטית בתוכנית המעטור	עיקרי ההוראות בתוכנית המוצעת
☐	תוצאות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4	901 ב - מתחם תוצרת הארץ במערב אזורי המעטור	במתחם תוצרת הארץ מותר ניתן לאפשר הקמת פגורים וכלכל שחיקה השטחים לשימושים נוספים במתחם תוכנון כולל לא צפוי לעלות על 25%, החשוב ייעשה בהתאם לאזור בוראות תוכנית זו.	תחום התוכנית אינו כולל שימושי פגורים.
☐	קביעת הוראות למתחמי תכנון נוספים המפורטים בסעיף 5.3 בתוצאות התוכנית לצבוי - אזורי תעסוקה	סימון המתחמים לפי אזורי ממשל התוכנית: תשרים יעודי קרקע: אזורי תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 5.3.3 - בנוסף על האזור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסך מדינות למתחם שיעוד אזור תעסוקה יתייחס בין השאר לחיכונים הבאים: פיתוח קרמית הקרקע, קביעת זיקות חטא לזולכי רגל וטביב חכיונים, חטמט הציר חיריק המסרופוליני שלאורך האוילן וקישורים אלו.	הוצגה בעבר ואשרה בעדה תוכנית על לכלל המתחם, במסגרת תוכנית תא/4051 מ.ת. 04/2015 ותוכנית עיצוב תא/4051 מ.ת. 06/2015.
☐	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.2 - אזור תעסוקה מסרופוליני.	התוכנית מגדירה יעודי קרקע בתנאים למקבצי השימושים והסותרים: תעסוקה ותעסוקה ומבני ציבור.
☐	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הוראות השימושים המתחם מתחם למקבצי השימושים באזור היעוד.	לפי תשרים אזורי יעודי: אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.2 (א) - אזור תעסוקה מסרופוליני - מקבצי שימושים ראשי - מסחר, תעסוקה, משרדים.	יתור שימוש עיקרי של תעסוקה מסחר ומשרדים, מתחם למקבצי שימושים ראשי של מסחר, תעסוקה, משרדים.
☐	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים.	סעיף 3.3.2 (א) - אזור תעסוקה מסרופוליני - שימושים נוספים עד 25% - מסחר, תעסוקה, משרדים. בנוסף, מקבצי שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (ג) + סעיף 1.6 - מלונאות (מסדרות ציבור).	+
☐	קביעת שטחי בנייה - 3.1.1-3.1.3	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים.	כפי סעיף 3.3.2 (א) (2) רחיק מריב באזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לכיר מועין במגרש כן 1.5 דונם ומעלה: 12.8.	תא שטח 100: רחיק 12.8

				תא שטח 300 : דריק 3.6
			הוראות סיפף 3.5.1 (ב).	
		בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה ותת קרקעיים - 3.1.5	לפנין חוקף שטחי הבנייה בתת הקרקע - לפי סיפף 3.5.1 (א), שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות הקפות או עד 50% משטחי הבנייה שכולל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. לפנין תכנית הבנייה בתת הקרקע - בהתאם לסיפף 4.6.4 (א) - ניתן להחיר תכנית מבנה בלוקף של פחות מ- 15%, בגסויות הרלוונטיות כספורט בשעף.
		מספר קומות מורכב: מעל 40 קומות במסמך העיצוב העירוני	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסיבובות' ונלייה שעל מספר הקומות הקבע, גסספ העיצוב, (סיפף 4.2.2, 4.2.3, 4.2.5)	+ העוסקות מאמסות בניית מכל אחד כן 33 קומות ומגדל עסקי כן 80 קומות כולל קומת קרקע וקומת טכנית.
		כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סיפף 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי הסגרת, גססעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סיפפים 4.2.1 א) ו- 3.1.3 ב)	+ מסמכי התוכניות כוללים את הנספחים הבדרשים (נספח ב' עד ח) תחבורה, תשתיות, אקלימי, התקבלה חוות דעת אקלימית - אישור והסמעת החוות חוות הדעת תחווה תמדי להפקדת התכנית בפועל. התכנית כוללת החזיות לויקת ההנאה שבין המבנים. התכנית כולל נספח מופו מנוגד לפיחוח.
		לפי תשריט אזורי יעוד אזור תעסוקה מטופוליני שמוך להסעת המונים,	הקצאת לצרכי ציבור - סיפף 4.1.1	+ התוכנית מקצה כחא שטח 300 מגרש בייסוד שיערב של תעסוקה ומבני ציבור וכו' זכויות בנייה על

			למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת ואנו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים תשתיות.	לשטח לבניית ציבור יהיה שטח קרקע בדיוקף של עד 40% משטח התוכנית.	קרקעיות של 2,500 מ"ר עבור שימושים ציבוריים בלבד.
		לפי תשריט אזורי יעד אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשטח המונים.	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 תחריטות יהיו על מגרש המסונן בתשריט כאזור המוסדות ציבוריים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל יסודי ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימנחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד לטבת ציבור, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פו תכנית קודמת.	סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל תחנות בדבר שימושים לא, שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הבהלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	• בתא שטח 100 – הקצאת שטחים בגוים לשימושים ציבוריים בחיקף של כ-3000 מ"ר. • קביעת זיקת הנאה לרונות הצבור בחיקף של כ-6.2 דונם
		לפי תשריט אזורי יעד אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשטח המונים.	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.13 – 3.6.14 הוראות נוגעות למסונן אזוריים המאגדים הות התגדרה 'מרחב ציבורי'.	סעיף 3.6.14 – רחוב עירוני, שבמסל או מקומי. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקת תכנית מוקדמת בטונן לאפשרות להבטית רחוב מדרכות של 8 – 10 מ'.	• התוכנית מקצה תא שטח 300 ליעוד תעסוקה ומבני ציבורי המאפשר שימושים ציבוריים בלבד. • התוכנית מקצה כ-3,000 מ"ר לשטחים ציבוריים בגוים בתא שטח 100 במסגרת מבנה התעסוקה המסונן.
		לפי תשריט אזורי יעד אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשטח המונים.	הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.13 – 3.6.14 הוראות נוגעות למסונן אזוריים המאגדים הות התגדרה 'מרחב ציבורי'.	סעיף 3.6.14 – רחוב עירוני, שבמסל או מקומי. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקת תכנית מוקדמת בטונן לאפשרות להבטית רחוב מדרכות של 8 – 10 מ'.	• רחובות עירוניים לפי תשריט אזורי יעד. • לפי סעיף 3.6.14 (ב) – הועדה תחליט על הפקדתה של תוכנית בכפוף לבדיקת תכנית מוקדמת בטונן לאפשרות להבטית רחוב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני, ולתבטית תשתיות טאחות לשבילי אופניים.
		לפי תשריט אזורי יעד אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשטח המונים.	הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.13 – 3.6.14 הוראות נוגעות למסונן אזוריים המאגדים הות התגדרה 'מרחב ציבורי'.	סעיף 3.6.2 (ד) (3) – דרך עורקות עירונית קו הבניין בתכנון המפורס יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול וכות הדרך הועדה רשאית לזקק את המרחק האמור משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לתתיחסות לנחש בבדיקת התכנית המוקדמת.	• תוכנית אינה משנה את קו הבניין העיליים לרצפות מעוקף תוכנית מאושרות ובכך תואמת את תמיי 5 / תמיי 3 • התוכנית קובעת קו בגין על קרקע של 5 מ' מנחת הדרך המאושרת. • התכנית קובעת קו בגין תח קרקע 8 ליוצול מיטבי לשטחי תח הקרקע ובהתאמה לתכנית תקפות תא/4051 ו- תא/4540. • התכנית קובעת חניון ציבורי – רב כ-1,200.
		לפי תשריט אזורי יעד אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשטח המונים.	הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.13 – 3.6.14 הוראות נוגעות למסונן אזוריים המאגדים הות התגדרה 'מרחב ציבורי'.	סעיף 3.6.6 – תנונים ציבוריים סעיף 3.6.7 – תקו חניה נספח התכורה – מסונן שביל אופניים.	+
		לפי תשריט אזורי יעד אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשטח המונים.	הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.13 – 3.6.14 הוראות נוגעות למסונן אזוריים המאגדים הות התגדרה 'מרחב ציבורי'.	סעיף 4.4.2 – רחוב חצות חוידית סביבות.	+
		לפי תשריט אזורי יעד אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשטח המונים.	הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.13 – 3.6.14 הוראות נוגעות למסונן אזוריים המאגדים הות התגדרה 'מרחב ציבורי'.	התקבלה חוות דעת סביבתית – אישור והשטח תחיות חוות הדעת	+

השטח שבבחינת על פי סעיפים 4.6.1 (א), (ב) ו-4.6.2.	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות במשאבים הבאים: מקדו (4.6.4) כיוכ (4.6.5)	לפי תשריט אזורי יעד אזור המסוקה בסדרמילני סמך לחשפת המסנים.	• מספר התשתיות מבניים לשימושים הנדרשים למרוקס.	ועדור ונאי להפקדת התכנית במצל.
שימוש בסעיף חוק בסטיית מתוכנית המתאר – לפי סעיף 62א(ד)				
(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תהיה פוסטבת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א), (א), (א) ו- (17) שבו.				
62א (א) למעט – (א4) – קביעה או שינוי בבה וקפוט, (א) – שינוי חלוקת שטחי מנייה בין יושבים יושבים, (א) – המילט מספר יחיד, (18) – תוספת שטחי מנייה ברישית עיריית.				
סעיף	מחלות הסעיף	קביעת קווי בניין עיליים למבנים ותת קרקעיים בתחום התכנית.		
סעיף קטן (א) (18)	קביעה או שינוי בק בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין עיליים למבנים ותת קרקעיים בתחום התכנית.		
סעיף קטן (א) (19)	קביעת חוראות לבניין חריטת מבנים, לבניין וכות מעבר או וכות לחברת... ולבניין חקקת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	קביעת ויקות חמור עיליות למעבר ושהיית הציבור קביעת ויקות חמור ברמנות ובתת הקרקע לסובת מעבר למרחבים שכנים. קביעת ויקות חמור בחיקף המגורש לצורך חרחבת מדרכות ושימוש בתת הקרקע למטוס של 3 מי לכל צורך עירום ומשתית.		

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיועדת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		23/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם און, עו"ד	2438726-5		19.7.2018

(1) סעיף 10א

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש עקי (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0016-18' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' רן ברעם : תוכנית 4052 בתוצרת הארץ היא תוכנית רביעית מתוך סידרה של תוכניות למתחם. הבינוי יוצג על ידי אדר' אבנר ישר והוא כולל השלמת הקמת מגדל תעסוקה לצד מגדל תעסוקה נוסף מבוקש בתכנית זו. מבוקש לאשר את התכנית להפקדה.
אדר' אבנר ישר : מציג את התוכנית במצגת.
אדר' רון ארד : מרחיב לגבי התוכנית.
רן ברעם : אפשר לעשות מלונאות. אני מבקש מנציג של מודוס להציג את הדברים שהועלו בשיתוף ציבור. לעניין החניה : יש חניה לשטחי התעסוקה, בנוסף יש חניה ציבורית עד 1000 חניות. תקן החניה לתכנית קרן השלום יקבל מענה במסגרת ה'קופסא' של תוצרת הארץ (מרתפי החנייה) , נדרש תכנון מפורט לדעת את המספר המדויק, -
אחרי שיבחן יושלמו מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן מתוך 1000 החניות הציבוריות.
דורון ספיר : בתוכנית העיצוב נדרוש נספח צל מחייב.
לביא היציג : למפגש ציבור הגיעו 80 משתתפים, בנחלת יצחק החשש העיקרי שלהם הוא שזהו אזור של תעשייה היה חשוב שהמקום (החניון הציבורי) יהיה פתוח לחניה של לילה. הטריד את התושבים נושא התחבורה ונפחי הפיתוח באזור.

הועדה מחליטה:

- להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.
- תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע'1 ותכנית המתאר העירונית.
- אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנסיעות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.
- הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרוייקט
- השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 10-16).
- תנאי להפקדת התכנית בפועל : השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).
- תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירוי האיילון.
- תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.
- החניה הציבורית לא תפחת מ 900 מקומות חנייה.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4260 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

13/12/2018	הארץ
13/12/2018	ישראל היום
13/12/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

פרוט	מתנגד	
11 חברי ועד שכונת נחלת יצחק. (עו"ד אורית עוזרי)	מר רונן אלפסי ואח'	1
תוצרת הארץ 9/13 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	מר אלחנן ינקלביץ'	2
תוצרת הארץ 11 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	גב' דפנה שפרנק	3
תוצרת הארץ 11 - מגדלי תל אביב (עו"ד אורית עוזרי)	מר דוד שפרנק	4
נחלת יצחק 14 - מגדל עין זיתים. (עו"ד אורית עוזרי)	מר יגאל בורנשטיין	5
תוצרת הארץ 9/101 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	מר דוד מאורר	6
תוספת הוראות במסמכי התכנית.	התנגדות מהנדס העיר	7
טופז פלד - המפקחת על התעבורה / עו"ד אורנה רשף.	התנגדות משרד התחבורה	8

הטבלה המצורפת מרכזת את תמצית טענות המתנגדים, את התייחסות גורמי העירייה הרלבנטיים השונים ואת ההמלצה לגבי ההתנגדות: לדחות / לקבל / לקבל חלקית.

(מח' תכנון מזרח, אגף התנועה, אדר' העיר, הרשות העירונית לאיכות הסביבה, היח' לתכנון אסטרטגי, אגף נכסים, אגף רישוי ופיקוח)

מס'	מתנגד	תמצית הטענות	נימוקים להמלצה	המלצה
1	רונן אלפסי ואח' – ועד שכונת נחלת יצחק	1. היקף הבנייה : מדובר בהיקפי בנייה שטרם נראו וביחס אליהם השטחים המוקצים לצרכי הציבור מועטים מאוד. 3,000 מ"ר שטחים בנויים בפרוייקט. <u>מבקשים הקטנה של היקף זכויות הבנייה.</u> 2. שטחי ציבור (בנויים ופתוחים) – שכונת נחלת יצחק דלה בשימושים ציבוריים, מבוקש לתת דגש על הנושאים הבאים : א. הגדרת שטח פרטי פתוח (שפ"פ) : <u>יש לקבוע את השטח הפתוח בייעוד שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) ולא שפ"פ</u> לאור נסיון העבר עם שטחים פרטיים שמדירים את הציבור. <u>1. יש להבטיח שהשצ"פ יהיה ללא חומות, נעים לשהייה ולמשחק, מוצל, מוגן רוח, פתוח לרחוב, מרובה עצים וכולל מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ושטח לגינה קהילתית. כל זאת בסמוך למבנה הציבורי שיוקם ולא למקם את מירב השטח הפתוח באזור צומת יגאל אלון – דרך השלום.</u> 2. <u>ועד השכונה רוצה לקחת חלק פעיל עם העירייה בתכנון השצ"פ ולהבטיח את הפיתוח הנדרש בתכנית העיצוב.</u> ב. שטחי ציבור בנויים : השכונה דלה בשטחי ציבור, וקיים חוסר בשטחים לחינוך ולבריאות ויותר מכל לימרכז	היקפי הבנייה בתכנית תואמים למסגרת הוראות תכנית המתאר העירונית ואינם חורגים ממנה, התכנית כוללת שטחי תעסוקה בלבד, ללא מגורים ולכן למעשה אינה מייצרת ביקושים למוסדות ציבור כגון מוסדות חינוך, קהילה, דת, רווחה וכדומה שאמורים לתת מענה לצורכי אוכלוסיית השכונה והעיר. על אף זאת, התכנית מקצה 3,000 מ"ר בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת הבניין החדש, לשטחים אלה תיוחד כניסה וגישה נפרדת, זאת בנוסף למבנה ציבורי נפרד בן 2,500 מ"ר על מגרש בייעוד ציבורי בשטח של כ-700 מ"ר. כלומר, סך כל השטח הבנוי המיועד לשימושים ציבוריים : 5,500 מ"ר. בנוסף קובעת התכנית שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור.	לדחות את ההתנגדות
			א. הגדרת כלל השטח בייעוד שצ"פ אינה מאפשרת הקמת מרתפים תת קרקעיים ואינה מביאה לידי ביטוי את גודל המגרש ומיקומו לצורך מימוש פוטנציאל הפיתוח במקום. יחד עם זאת, כל השטח הפתוח בתכנית עד לקירות המבנים סומן בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. 1. מיקום הכיכר הציבורית ומבנה הציבור מביאים לידי ביטוי את השיקולים התכנוניים בהתייחס למרחב תחנת רכבת השלום מחד ולאזור המגורים של נחלת יצחק מאידך. בכל צד של התכנית שטחים המתאימים לפעילויות השונות (כולל חזית מסחרית לכיכר). השטח הפתוח יפותח באופן רציף, ללא מחסומים, מדרגות או גדרות כפי שמפורט בסעיף 6.4 בהוראות התכנית וכפי שייקבע בתכנית העיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית. מוצע להדגיש כי השטח יפותח ללא מדרגות. 2. אופי פיתוח השטחים הפתוחים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב שתתבצע בהליך נפרד ותובא לאישור הועדה המקומית.	לקבל חלקית. יודגש כי השטח הפתוח יפותח ללא מדרגות וללא הפרשי גובה טופוגרפים משמעותיים המקשים על רצף הליכה. הפיתוח ייעשה בהתאמה למדרכות הציבוריות הגובלות באופן רציף, פתוח לרחוב וללא הפרעות ככל הניתן. הפיתוח יכלול עצים להצללה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. בסביבת מבנה הציבור יפותח השטח הפתוח בהתייחס לשימושים כפי שייקבעו בו.
		ב. שטחי ציבור בנויים : השכונה דלה בשטחי ציבור, וקיים חוסר בשטחים לחינוך ולבריאות ויותר מכל לימרכז	התכנית מאפשרת שימושים ציבוריים מגוונים בשטחי הציבור הבנויים, כולל שימושים עבור האוכלוסייה הסמוכה - חינוך, רווחה,	

לדחות את ההתנגדות	תרבות, קהילה ועוד. אופי השימושים שיאכלסו בסופו של דבר שטחים אלו ייקבע בהתאם למכלול שיקולים עירוניים ובהתאם לצרכים שיעלו בעת מימושם. התכנית המפורטת, בדומה לתכניות מפורטות אחרות אינה מקבעת שימוש זה או אחר באופן פרטני.	קהילתי. מבוקש שהמבנה <u>הציבורי בתחום התכנית יוגדר בתכנית לשימושים הנ"ל.</u>	
לדחות את ההתנגדות (הטענה נענית בתכנית)	התכנית קובעת לפחות 4.5 דונם של שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור (סעיף 6.11 בהוראות התכנית). לאור מיקומו של הפרוייקט בסמוך למרחב תחנת השלום ותחנות המטרו העתידיות הכיכר המרכזית צריכה לפנות, לדעת הצוות המקצועי, לכיוון דרך השלום ויגאל אלון ולא לסגור את השטח בבינוי. יחד עם זאת, כ- 1.5 דונם מהשטח הפתוח המסומן בזיקת הנאה ממוקם סמוך לאזור המגורים של השכונה ובסביבת מבנה הציבור המוצע. מאפייני פיתוח השטח ייקבעו בתכנית העיצוב שתובע לאישור הועדה.	ג. שטחי ציבור בשכונה: השכונה דלה בשטחים פתוחים. יש להבטיח בתכנית העיצוב האדריכלי תוספת שטחים ציבוריים פתוחים עם דגש על זיקות הנאה לציבור כולל הגנה מפני סגירתם לתושבי השכונה, חלק גדול משטחים אלה צריכים לפנות מערבה לכיוון השכונה.	
לדחות את ההתנגדות	תקן החנייה בהתאם לתקן הארצי ולהחלטת הועדה. יחד עם זאת התכנית כוללת חניון ציבורי בן כ- 900 מקומות חנייה. בהסכם (ע"פ אגף נכסים) נקבע שהחניון הציבורי יופעל בשעות הלילה כחניון לילה לטובת תושבי הסביבה ללא תשלום. הקצאת מקומות חנייה לתושבי שכונה לאורך כל שעות היממה אינה מומלצת.	3. תקן חנייה – מספר מקומות החנייה בתכנית אינו מספק. גישת העירייה בדבר העדפה לתחבורה ציבורית אינה ריאלית בימים אלה, מבקשים להוסיף תקן חנייה של לפחות 15% לחניות אשר תהיה לשימוש של תושבי השכונה בלבד לכל שעות היממה.	
לדחות את ההתנגדות	- התכנית מבוססת על מיקומה בסמוך למערכות הסעת המונים ולצד צירי תנועה ראשיים (כולל מהיר לעיר), גישת אופניים והולכי רגל. רמת השרות הנמוכה לרכב פרטי (כפי שיציג סקר) רק מגדילה את הצורך בפיתוח מוטה מערכות הסעה המוניות. - רמות השירות לרכב הפרטי הינן נמוכות במצב הקיים וישארו נמוכות גם לאחר הפיתוח. עם זאת ובהתאם למדיניות העירונית והארצית לעידוד תחבורה בת קיימא, משופרות התשתיות להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה הציבורית. - התכנית מביאה סדר עדיפויות זה לידי ביטוי וכוללת הרחבת מדרכות וקביעת שבילי אופניים. - חשוב לציין שקיימת תכנית שדרוג רחוב תוצרת הארץ, הפיכה לדו	4. תשתיות תנועה ותחבורה – התכנית תגדיל את העומס ברחובות, לכן מבוקש: 4 א. סקר תחבורתי מקיף הכולל את כל התכניות הקיימות והעתידיות לאורך האיילון מגבול גבעתיים בצפון ועד לשכונת ביצרון, כולל.	

		4 ב. הפרדה מפלסית כפי שבוצעה בצומת עזריאלי להתמודדות עם הפקקים הצפויים.	סטרי, הרחבת מדרכות וכו'.	
		4 ג. הרחבת הירידה לאיילון צפון והרחבת המדרכה בצומת יגאל אלון – דרך השלום.	הירידה לאיילון צפון והרחבת המדרכות בצומת יגאל אלון אינן בתחום התכנית ומטופלות במסגרת תכניות שכנות (רמפה 300, תכנית קרן השלום במגרש חברת חשמל, אגן האיילון 2025). בתחום התכנית ישנה הרחבה משמעותית של כל המדרכות בהיקף התכנית.	לדחות את ההתנגדות
		5. הפחתת מטרדים בזמן ההקמה – יש להבטיח בהוראות התכנית הפחתת רעש, אבק ותנועה ע"י איסור לעבודות לילה או מוקדם בבוקר והכנת תכנית הסדרי תנועה לזמן ההקמה.	הוראות הנוגעות לתהליך הבנייה, כמו גם הסדרי עבודה ותנועה באתר ובסביבתו נקבעים במסגרת התיאום ההנדסי של ההיתר כמו בכל פרויקט בניה בעיר. לעניין מטרדי אבק, רעש, פינוי פסולת, הפחתת מטרדים וכדומה - הבנייה באתר תהיה כפופה להוראות היתר הבניה המחייבות עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה, התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) וחוק העזר העירוני.	לדחות את ההתנגדות
		6. שקיפות מול תושבים – מבקשים הדמיות התואמות את המציאות מבחינת יחסי הגובה. ההדמיות כפי שהוצגו אינן מייצגות את הגובה האמיתי של המבנים.	ההדמיות שהוצגו בוועדה מייצגות את גובהו האמיתי של המבנה.	לדחות את ההתנגדות
2	מר אלחנן ינקלביץ' רחוב תוצרת הארץ 9 – מגדלי תל אביב	כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי : מיקום המגדל בצד הצפון מערבי יחסום אור ואויר. הבניין צריך להיות מקביל לבניין הקיים.	מיקומו בתכנית של הבניין מאפשר לפתח כיכר ציבורית ראויה המשרתת את הולכי הרגל בסמיכות למרחב תחנת השלום. מענה לנושאים אקלימיים: 1. בהתאם לקריטריון ההצללה, המבוסס על תקן הבנייה הירוקה, אשר אומץ על ידי עיריית ת"א ולשכת התכנון המחוזית – תל אביב, מקובל לבדוק את השפעות הצל של הבינוי המוצע ביום ה-21 לדצמבר, היום בו השפעות הצל הן החמורות ביותר כמפורט בחוות הדעת האקלימית שנערכה אגב תכנון הפרויקט. 2. חוות הדעת האקלימית נועדה לספק מענה לחשש ליצירת תנאי אקלים אשר עלולים להקשות על פעילות אנושית סביב הבניין, והיא מתייחסת באופן ספציפי להשפעת הצל והרוח על סביבת הפרויקט.	לדחות את ההתנגדות

			3. יוער כי המבנה ברח' תוצרת הארץ 9 (מגדלי תל אביב) אינו צפוי להיות מושפע כלל מצל התכנית בעונת החורף. מגדל תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 מרוחק כ-120 מ' מהבניין המוצע, כאשר במרחק זה תחום ההשפעה של הבניין המוצע על משטר הרוחות במגדל תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 הינו זניח. 4. יתרה מכך, מממצאי חוות הדעת האקלימית לתכנית עולה כי לאורך רח' תוצרת הארץ לא מתקיימת כל חסימת אוויר.
	התכנית תביא לירידת ערך הדירות.	התכנית אינה עוסקת בהיבטים שמאים.	
	כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי:		
3	גב' דפנה שפרנק רחוב תוצרת הארץ 11 – מגדלי תל אביב	מבקשת פרוט לגבי שטחי תפעול של משאיות, סחורה ופינוי אשפה מרחוב קטן מאוד – יוביל לעומסי תנועה לא הגיוניים.	לדחות את ההתנגדות
4	מר דוד שפרנק רחוב תוצרת הארץ 11 – מגדלי תל אביב	<u>הדו"ח הסביבתי והאקלימי התעלם מקיומו של המבנה הקיים (המזרחי) בתחום התכנית בנושאי זרימות אוויר, רוחות החזר קרינה ופליטות חום.</u> <u>הדו"ח לא מציג את משטר הרוחות הנוכחי כבסיס להשוואה. הדו"ח מנתח זרימת אוויר בגובה הולכי הרגל ולא בגובה עשרות מטרים, יש לבצע סימולציות רוחות בגובה 50-60 מ'. הגברת הרוחות בגובה תפגע בדירות</u>	• בניין תוצרת הארץ הקיים הוקם מכח תכניות מאושרות שאינן התכנית המופקדת, ועל כן מובן שאין מקום לבחון במסגרת קידום התכנית המופקדת את המצב התכנוני המאושר. • עם זאת, ראוי לציין כי למעלה מן הצורך, הן הדו"ח הסביבתי והן הדו"ח האקלימי התייחסו להשפעת הבינוי המוצע ומבנים קיימים המתוכננים בשטח התכנית וסביבתה. כאשר מבנה תוצרת הארץ הקיים מופיע בדו"ח האקלימי, לרבות בתרשימים ובמלל. • לעניין זה נפנה את המתנגד לתרשים מס' 3 בדו"ח האקלימי, בבדיקות ההצללה בתלת מימד בעמודים 14, 15 ו-23. וכן לבדיקות הרוח בתלת מימד בעמודים 30 ו-36 בחוות הדעת האקלימית. • כבר במצב המאושר, סביבת התכנית רוויה במבנים גבוהים. השפעת המבנה המוצע על משטר הרוחות בגובה אינה צפויה להחמיר את המצב במגדלי תל-אביב, מקום מגוריו של המתנגד.

		הגבוהות במגדלי תל אביב ולא תאפשר לפתוח חלונות.		
לדחות את ההתנגדות	• עוד יוער כי קריטריון הרוחות אשר אומץ על-ידי עיריית תל-אביב, המבוסס על תקן הבנייה הירוקה, מגדיר תנאים למצבים לא נוחים ומסוכנים להולכי רגל במפלס הרחוב בלבד. העירייה לא אישרה קריטריונים לחלונות ומרפסות. • מכל מקום, מקום מגוריו הנטען של המתנגד מרוחק מרחק של כ-150 מ' מהבניין המוצע וכ-120 מ' מהבניין הקיים. במרחק זה תחום ההשפעה של הבניין המוצע על משטר הרוחות במגוריו הינו זניח. • לבסוף ולמעלה מן הצורך יצויין, כי לא ניתן להתעלם מהמסקנה מחוות הדעת הסביבתית שקובעת באופן מפורש כי התכנית המוצעת עומדת בכל הקריטריונים.			
לדחות את ההתנגדות	• בהתאם לקריטריון ההצללה שאומץ על-ידי עיריית תל-אביב ולשכת התכנון המחוזית - תל-אביב (שגם הוא מבוסס על תקן הבנייה הירוקה), נדרש לבדוק את היום הקצר בשנה, קרי ה-21 בדצמבר, כדוגמה למקרה קיצון שבו תרחיש ההצללה הוא המחמיר ביותר בעונת החורף. • חותם צל התכנית בעונת החורף מגיע עד לרחוב נחלת יצחק מצפון לשטח התכנית, ואף עובר אותו, אלא שעיקר ההשפעות הצל ברחוב זה מקורו במבנים גבוהים ובינוניים הממוקמים לאורך הרחוב, (לרבות בניינו של המתנגד).	הצללה : ניתוח ההצללה מתייחס ליום הקצר בשנה אך יש להציג בדיקה של הצל בימים רבים לפני ואחרי תאריך זה ולבדוק את הפגיעה.		
לדחות את ההתנגדות	• סוגיית זיהום האור בשטחים עירוניים אינה מוסדרת בחקיקה או בתקינה העירונית, גם לא בתקינה הארצית. • נכון הדבר גם ביחס למדינות נוספות בעולם, כאשר לא קיימת תקינה סדורה בנושא זיהום אור שמקורו במבנה, ועיקר ההנחיות והתקנות במדינות אלה ובמדינות נוספות נוגעות לתאורת חוץ (למעט בתקן LEED לבנייה מקיימת, שהוא תקן וולונטרי). • קיימות הנחיות ותנאים להיתרי בניה של מנהל הנדסה בנוגע לתכנון תאורה אדריכלית על מבנים המגבילה תאורת הצפה על המבנה.	זיהום (אור) : יש לתת את הדעת לנושא תאורת פנים וחוץ של המבנה המתוכנן והקיים, התאורה במבנה הקיים (המזרחי) פועלת בכל שעות הלילה ומהווה זיהום אור.		
		כמות הרכבים והעומס התחבורתי	מר יגאל	

5 בורנשטיין רחוב נחלת יצחק 14 – מגדל עין זיתים	יעלו באופן משמעותי : העומס יצור צוואר בקבוק שלא יאפשר כניסה ויציאה מהשכונה רמות השירות לרכב הפרטי הינן נמוכות במצב הקיים ויישארו נמוכות גם לאחר הפיתוח. עם זאת ובהתאם למדיניות העירונית והארצית לעידוד תחבורה בת קיימא, משופרות התשתיות להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה הציבורית. חשוב לציין שקיימת תכנית שדרוג רחוב תוצרת הארץ, הפיכה לדו סטרי, הרחבת מדרכות והסדרת הצמתים ליגאל אלון ולדרך השלום.	הצומת ליד האיילון לא תוכל להכיל כמות כזאת של רכבים.	6 מר דוד מאורר רחוב תוצרת הארץ 9 – מגדלי תל אביב
6 לדחות את ההתנגדות	מיקום הכיכר והעמדת המבנים נקבעו בהתייחס לצורך בכיכר ציבורית לכיוון צומת יגאל אלון ודרך השלום וקביעת שטח שקט יותר למבנה הציבורי ולשטח פתוח הממוקמים לכיוון שכונת המגורים. מאפייני פיתוח השטח הציבורי ייקבעו בתכנית העיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.	כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי. יש למקם את השטח הציבורי הפתוח לכיוון רחוב תוצרת הארץ שיהיה קרוב יותר לתושבי השכונה. בפיתוח השטח מסומנות מזרקות (הכוונה לבריכות נוי) מבקש להציב מתקנים לטובת הציבור. תוספת הוראות שיאפשרו קישור מיטבי בין מערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מערכת המטרו וכדו') למרתפי התכנית, למפלס הרחוב ולמרחב הציבורי.	7 התנגדות מהנדס העיר
7 לקבל את ההתנגדות – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.	לאור הפיתוח הצפוי של קווי רכבת ישראל וקווי המטרו מתבקש, למרות מרחב אי הוודאות, להניח תשתית תכנונית שתאפשר בעתיד לבצע את החיבורים, המעברים והיציאות כפי שיידרשו בתחום זיקת ההנאה בתכנית. סעיפים טכניים שנמסרו מלשכת התכנון המחוזית בבקשה להטמעה במסמכי התכנית, הסעיפים אינם משפיעים על מאפייני התכנית.	חמישה סעיפים לתיקונים טכניים במסמכי התכנית כפי שעברו מלשכת התכנון המחוזית.	8 התנגדות משרד התחבורה – ע"י טופז פלד המפקחת על התעבורה
8 לקבל חלקית – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.	1. מקבלים את הצורך בהבטחת אפשרויות החיבור העתידי, 1.1 לא מומלץ לקבוע מידות ספציפיות – אין עדיין תכנון מוקדם לנושאים אלה לכן מומלץ לסמן תחום עם הוראות מאפשרות בכל תחום זיקת ההנאה. 1.2 מומלץ לתת הוראה תקנונית כללית שתאפשר את החיבורים והמעברים בתת הקרקע ולסמן תחום אפשרי להחלת ההוראה. 1.3 ניתן להוסיף (ראה/י התנגדות מהנדס העיר) יש לקחת בחשבון שלוחות הזמנים לא יתאימו כך שלא	1. יש להבטיח במסמכי התכנית שמירת מקום למעבר בין תחום התכנית לתחנת רכבת השלום ומשתמשי המטרו ע"י : 1.1 מעבר/פיר יציאה ברוחב נטו של 6 מ' לפחות ו 7 מ' מפני הקרקע למטה. 1.2 יש לסמן את המעבר בנספח הבינוי ובנספח התנועה. 1.3 להוסיף תנאי בהוראות התכנית שתכנית העיצוב תכלול מיקום המעבר בתאום משרד התחבורה	91

	מומלץ להתנות את הנושא. (אישור תכנית העיצוב אינו מותנה באישור משרד התחבורה או גורם אחר מלבד הועדה המקומית).		
לדחות את ההתנגדות	זיקת הנאה מבטיחה הרחבה משמעותית של המדרכות, אין בינוי בפינת דרך השלום ויגאל אלון (מחוץ לקווי הבניין).	2. המדרכה בפינת יגאל אלון ודרך השלום ואי התנועה מצומצמים מדי אם מתייחסים לקווי הבניין וזכות הדרך. יש להרחיב את זכות הדרך ולצמצם את קווי הבניין.	
לקבל את ההתנגדות - נספח התנועה יציג רקע עדכני רלבנטי של פרוייקט "מהיר לעיר" בדרך השלום.	אין בעיה עקרונית לעדכן מסמכי רקע בהתאם לעדכניות התכנון של פרוייקט 'מהיר לעיר' יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	3. חתך דרך השלום צריך לכלול נת"צ לשני הכיוונים לפי תכנית נתיבי איילון.	
לקבל חלקית - נספח התנועה יציג רקע עדכני רלבנטי של פרוייקט "אופני דן" במידה ויש ברחובות הגובלים.	נספח התנועה יציג רקע עדכני כולל פרוייקט "אופני דן", יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	4. יש להרחיב את שביל האופניים לאורך דרך השלום מ 2.5 מ' ל 3.5 מ' כולל המשכיות בצמתים	
לקבל חלקית	לא ברור האם ההסתייגות היא לחניון הציבורי או למספר מקומות החנייה התקניות. לגבי החניון הציבורי – מדובר בהחלטת הועדה המקומית. • עם זאת, מומלץ לתקן את סעיף 6.6 (1) בהוראות התכנית כך שמספר החניות יותאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר ולא יהיה כפוף לנספח התנועה.	5. תוספת החניות לפי נספח התנועה (2,375 חניות כולל 900 חניות לחניון ציבורי) סותרת את מדיניות מוסדות התכנון ולא מאפשר עידוד שימוש בתחבורה ציבורית.	
לקבל חלקית - מוצע להוסיף סעיף בהוראות התכנית המאפשר, בשיקול דעת עירוני, את ביטול הרמפה מדרך השלום.	הרמפה אושרה ובוצעה מכח תכנית תקפה ונותנת מענה לכמות מקומות החניה בתת הקרקע. יחד עם זאת, לעת הקמת מערכת הסעת המונים ברחובות הסמוכים ניתן לשקול ביטול הכניסה מדרך השלום.	6. כניסה לחניון מדרך השלום בהיקפים אלו משליכה על תיפקוד הרחוב, הנת"צ שביל האופניים והולכי הרגל. יש לתכנן כניסות מתוצרת הארץ בלבד.	

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4260 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
13/12/2018 הארץ
13/12/2018 ישראל היום
13/12/2018 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אלחנן ינקלביץ	רחוב תוצרת הארץ 9 תל אביב - יפו 6789105
יגאל בורנשטיין	רחוב תוצרת הארץ 14 תל אביב - יפו 6789108
מאור דוד	רחוב תוצרת הארץ 9/101 תל אביב - יפו 6789100
משרד התחבורה	ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002
נחמה גולדווסר	רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו 6744815
רון אלפסי	רחוב בנימיני אהרון 5 תל אביב - יפו 6745905
שפרנק דוד	תוצרת הארץ 11 דירה 40 תל אביב 6789106
שפרנק דפנה	רחוב תוצרת הארץ 11 תל אביב - יפו 6789106

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כמפורט :

לקבל / לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם :

1. (בהתייחס להתנגדות של רון אלפסי ואח')

להוסיף בסעיף 6.4 בהוראות התכנית כי 'השטח הפתוח יפותח ללא מדרגות וללא הפרשי גובה טופוגרפים משמעותיים המקשים על רצף הליכה. הפיתוח ייעשה בהתאמה למדרכות הציבוריות הגובלות באופן רציף, פתוח לרחוב וללא הפרעות ככל הניתן. הפיתוח יכלול עצים להצללה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. בסביבת מבנה הציבור יפותח השטח הפתוח בהתייחס לשימושים כפי שייקבעו בו.'

2. (בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר)

יש לסמן בתשריטי התכנית תחום הוראות מיוחדות בכל השטח הפתוח הפונה לדרך השלום / יגאל אלון ממפלס הקרקע עד למרתף התחתון לגביו יחולו ההוראות הללו :

- עיריית תל אביב יפו רשאית לקבוע חיבורים ומעברים לשירות מערכות הסעת המונים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית לתכנית זו.
- תותר גישה ממגרשים סמוכים מכיוון דרך השלום ורח' יגאל אלון, ממערב ומדרום לתכנית זו (כולל שטחים ביעוד דרך) אל מרתפי התכנית לצורך מעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים ממערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מטרו וכל מערכת ציבורית אחרת) ומשם אל מפלס הקרקע בכל תחום מגרש התעסוקה.
- תותר אפשרות להקמת מעברים, מעליות, מדרגות ו/או דרגנועים, לא יותרו שטחים סחירים ושימושים מסחריים.
- שטחי הבניה עבור מבנה היציאה/ות לא ייכללו במניין השטחים בתכנית זו.
- המופע העל קרקעי של מבני היציאה/כניסה יהיו מינימאליים ככל הניתן.

- ההחלטה בדבר קביעת חיבורים תת קרקעיים לשירות מערכות הסעה המונית וחיבורים בין תת הקרקע לעל הקרקע תיעשה לעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לתכנית זו.
- על מעברים אלה תחול זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור בשעות ובתנאים כפי שייקבע ע"י עיריית ת"א במסגרת אישור תכנית העיצוב.

בנוסף, בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר, יש לבצע את התיקונים הבאים בהוראות התכנית:

- התכנית מציעה שימוש למלונאות, ולכן יש להוסיף לטבלה 1.6 את תמ"א 12/1 ביחס כפיפות. ולקבוע הוראות להבטחת היותו של האכסון המלונאי בבעלות אחודה.
- התכנית קובעת כי ניתן לבנות מרתפים עד גבולות המגרש, וזאת "בהתאם להנחיות תמ"א 34 בנושא, יש לדייק, כך שזה יהיה בכפוף להוראות תמ"א 34/ב/4.
- בסעיף 1.8.3 יש לציין אך ורק אם ישנה קרקע בבעלות מדינה, במידה ויש כזו יש למלא בשאילתא: קרקע בבעלות מדינה, במידה ואין אז הסעיף יישאר ריק.
- אין לפרט בסעיף 2.2 נתונים כמותיים.
- לוודא התאמה בין הנתונים בטבלה 5 לבין הנתונים הכמותיים העיקריים בתכנית (במבא"ת) יש לבדוק ולהתאים.

3. (בהתייחס להתנגדות משרד התחבורה)

- לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא אפשרות למעברים ממערכת הסעת המונים – ניתן מענה במסגרת התנגדות מהנדס העיר.
- יש לשים את התכנון העדכני הרלבנטי של פרויקטי 'מהיר לעיר' ו 'אופני דן' ברקע נספח התנועה (למיטב הבנתנו תכנון אופני דן אינו רלבנטי).
- יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי 'ניתן יהיה בשיקול דעת עירוני לסגור את רמפת הכניסה מדרך השלום באופן חלקי או מלא ו/או להגביל את שעות פעילותה'.
- בסעיף 6.6 (1) בהוראות התכנית יש למחוק את הסייפא באופן הבא: **"החניה לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. (למחוק: אך לא פחות מתקן החניה שבטבלאות מאזן החניה בנספח התנועה)."**
- להוסיף במסמכי התכנית (הערות לטבלה בפרק 5): 'בסמכות ובשיקול דעת הועדה המקומית לאשר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי המרת שטחי שרות המשמשים לחנייה בתת הקרקע לשטחים עיקריים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (ב) בהוראות התכנית.
- לנושא החניון הציבורי תתווסף ההנחיה בתקנון התכנית:

אי סימון ואי הצמדה של חניות ציבוריות.

לא תותר הצמדה של החניות הציבוריות. בנוסף, לא יותר סימון או ייחודן של חניות אלו למשתמש מסוים. חניות ציבוריות יהיו פתוחות 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.

מומלץ לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0009-19' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רן ברעם: סוקר את התכנית בקצרה.
רון אלפסי: אנחנו לא מתנגדים לתוכנית. מבחינת היקף הבניה השטחים לשימוש ציבורי 1.2% זה לעג לרש. בנוגע לשטחים ציבורים אנחנו מתנגדים לשפ"פ זה לא עובד התושבים לא רוצים לתחזק את השטח אנחנו רוצים רק שצ"פ. אנחנו מבקשים מגרש קט רגל בגודל תקני לילדים רוצים ליצור דור המשך. אנחנו דורשים שהמבנה יהיה מרכז קהילתי. מבחינת חניות תקן 1/250 בנוי זה לא עובד אנחנו דורשים 15% לחניות לתושבי השכונה. יש תחנות אוטובוס אבל עדיין זה לא עובד. כל הפרויקטים שעומדים להיות, אנחנו מבקשים סקר חברתי והעומס גדול מידי. בצורה החיובית תודה על שבילי האופנים. מבוקש בצורה תקנונית איסור על עבודה בלילה והכנסת סידרי תנועה כדי שכן נוכל לחיות. יש עבודות בניה מסביב השכונה ואנחנו לא ישנים (יש) רעש בלתי פוסק והתינוקות שלנו סובלים. בנוסף תציגו מצגת אמיתית נכונה כי מה שאתם מציגים זהו שקר, המבנה שבמצגת יותר גבוה מכולם, זהו גובה של 36 קומות.

אלחנן יענקלביץ: הוזמנתי לשיתופי הציבור ולצדערי שהמסקנה שהגעתי שלא הבנתי דבר ממה שהציגו, התחושה היא שהעירייה באה ליידע ולא לשתף. כמו שרון אמר, לי גם אין שום התנגדות לפיתוח העיתי בעיר. אבל נאמר שאנחנו מרגישים חנק כל התוכניות של הבניה ועם המבט למגדלי ת"א ימינה לעזריאלי זה נותן תחושה שעומדת להבנות חומה. האם אפשר להזיז את הבנין הגבוה קדימה כדי שהרחבה תתן אויר לתוצרת הארץ? עשיתם גינות אבל עדיין חסרות גינות שעשועים לעומת כמות הדיירים שבשכונה. שאלתי האם הצפיפות לוקחת התייחסות למצב בטחוני? לא קבלתי מענה, האם כל גוש הבנינים האלה מה יקרה אם ייפול טיל? לגבי עבודות לילה עובדים בשעות לא מקובלות חייבים להסדיר זאת.

דפנה שפרנק: אני גרה בתוצרת הארץ 11 במגדלים ואני רואה במערכת התנועה בתוצרת הארץ. יש שעות שאי אפשר להיכנס או לצאת מהרחוב לכיוון דרך השלום. אתם מדברים על הרחבה לשבילי אופניים. איפה אתם מתכוונים לעשות זאת הרחוב צר את מה תזיזו? איפה יכנסו המנופים המשאיות מנופים כשיבנו הרי זו מפלצת. במשך זמן הבניה אנחנו גרים שם איך שורדים את הבניה את הבטונרים וכל מה שכרוך בבניה?

בני שפרנק: יש עוד הטעיה בהדמיה על המסך המרחק בין שני הבנינים הוא 5 מ' זה מה שמשתקף מהתוכנית המפורטת. כשכתבתי את ההתנגדות לא ידעתי חשבתי שמדובר ב15 מ'. נושא ההצללה והתסקיר הוא מדגיש שבימי החורף אורכו של הצל יהיה 700 מ' וזה יסתיר שכונות אפילו בר"ג. אין בתסקיר הסביבה שום התייחסות להחזר קרינה ופליטות חום בחזיתות הבנין, לכיוון מגדלי המגורים. מאחורי הבנינים יש ביניני מגורים ואנשים שגרים שם, הנושא הוא משטר הרוחות שיווצר בין שני הבנינים הסמוכים. כיוון שהתסקיר עוסק רק בגובה הקרקע מה קורה בגובה של 60 מ' כאשר רוב ימות השנה הרוח היא מערבית לכיוון המגדלים, כבר היום אי אפשר לצאת למרפסות. החומה הזו תאיץ את הרוחות למהירויות מטורפות אין התייחסות בתסקיר הסביבה מה קורה בקומה 60. נקודה נוספת זיהום אור נוראי מדוע הנושא לא הוצף על ידי איכות הסביבה? רוב שעות הלילה הבנין יהיה עם תאורה וכל מי שגר לכיוון דרום בחדרי שינה לא יכול לישון בלי להגיף את התריסים כדוגמת בנין אלקטרה.

נחמה גולדוסר: בגלל הבניה המסיבית נחלת יצחק הפכה לפקק ענקי. אני מבקשת שתהיה הפרדה מפלסית בנוסף הרחבת ירידה לאיילון מצומת השלום עזריאלי והרחבת המדרכה. זה יפתור את בעיית הפקקים.

דוד מאור: (רן מציג אותה) טענה על מיקום המגדל החדש - להעביר אותו לכיוון לדרך השלום ואת השטח הפתוח להעביר פנימה שיהיה באוריינטציה לשכונה.

משרד התחבורה שני משיח: בכניסה לעיר כרגע התוכנית לא מציגה את האפשרויות למימשק גם לתחבורה וגם לכבישים וגם לפתרונות תחבורה ציבורית. פרויקט למסילות 5,6 ותחנת המטרו אמורה להיות בסביבות של חברת חשמל אנחנו רוצים לשמור על אפשרות למעבר מתחם לקרקע, צריך להשאיר היתכנות סטטוטורית. אין התייחסות לנתצ"א כמו כן כל כניסה למגרש כזה פוגע בנתצ"א. יכול להיות אפשרויות להרחבת מדרכה אבל קו הבנין לא מאפשר זאת הוא מייצר מדרכה צרה, צריך שקו הבנין יאפשר דיבור עם המרחב הציבורי הזה. לגבי החניות 900 חניות זה לא מדבר עם תכנון, הם מעבר לתקן וחניות ציבוריות צריך להיות אפס צריך להסתכל בראיה מרחבית.

רן ברעם: התנגדות מה"ע מורכבת מ2 חלקים, החלק העיקרי להבטיח את הנושא של החופש העירוני לזיקות הנאה להתחבר חיבורים עתידיים לתחבורה ציבורית, החלק השני של ההתנגדות הוא טכני.

רן ברעם: עונה מתוך הדרפט לטענות המתנגדים.

אסף הראל: לגבי המגרש הציבורי האם אנחנו בונים ולא היזם? האם מנצלים את כל האחוזים שיש לנו? האם אפשר עד שהמבנה שלנו יהיה בנוי נקבל את 3000 (המטרים) במגדל.

מה היעוד שמתוכנן מה הבעיה להקים שם מרכז קהילתי.

רועי אלקבץ: אני מבקש שההדמיות יהיה מדויקות מאוד. החלפת השטח הפתוח והמבנה עצמו בקשת התושבים היא מאד הגיונית. כל היבט התחבורתי זו הצומת שתוקעת את כל איילון. המגדל יוסיף עומס ואם אפשר שנוכל להבטיח שהאזור הזה יפתח צפון ולהקל את העומס זהו נושא קריטי.

אופירה יוחנן וולק: מצטרפת לדברי רועי. למה לא להחליף את השטחים ולקבל את ההתנגדות חלקית ההתנגדות להחלפת השטחים.

ראובן לדיאנסקי: המבנה הציבורי מסומן והשאלה אם הוא מסומן בתקנון כמבנה לתעסוקה ומבנים למוסדות ציבור? אני מבקש שהדבר ישונה בתקנון למבנה ציבור לתועלת הציבור. שנית מצטרף לענין המעבר העתקה של הבנינים לדרך השלום פינת יגאל אלון. לגבי צ' למה לא מכילים את צ' על מבני הציבור כאשר הבנין הזה יקום מגרשי ספורט יוכלו להיות בקומות הבנין ועם כל השירותים. נושא השלבויות לדעתי ניתן שמבנה הציבור יהיה המבנה הראשון שיוקם כדי שיהיה אפשר לתת מענה לציבור. אופן תצוגת המידע אני הייתי מקבל התנגדות מס' 6 שעוסקת בשקיפות של המידע כלפינו. אני מבקש התייחסות לגבי הגינה אם יש סוג של איזה כיוון מה יהיה אחוז השטח המגונן והמבוטן. לגבי זיהום האור והתאורה שדלוקה במשך הלילה אז הגיע הזמן שלא יהיו בינוי זכוכיות. נושא הרוחות והצללות מה אומר אדריכל העיר.

מיטל להבי: מבקשת לקבל את התקנונים בכל תב"ע ההתנגדויות, ורואים שלכל שטח התוכנית קווי הבנין הם 5 מ' לרחובות הסובבים. ואני מבקשת את התקנונים באופן קבוע לתוכניות. תגדילו את השטח הירוק ליד המבנה ציבור אחרת אתם בונים כיכר ציבורית בלי תועלת. מגרש קט רגל ראוי להיבחן. חניון ציבורי יכול לשרת את תושבי השכונה. חניה לתושבים בהעדר מתע"ן במיוחד בשבת.

למרות שתוכנית התחבורה היא רק מנחה וההתנגדות של משרד התחבורה רוחב המדרכות היא צר ואין קיבולת לתושבים ולמעבר במדרכה בגלל קווי הבנין. החיבורים במעברים הם צרים והם הופכים בשלב מסויים לשוק והמעברים נעלמים תבטחו לנו את המינימום להבטחת המעברים. אין הרבה תחנות אוטובוס אני מבקשת לדעת איפה תחנות מוניות או אוטובוס תציגו לנו איפה כל התחנות הללו. שנדע שהמענה בתחום התחבורה למתנגדים יש לו מענה אותנטי.

מלי: למה קופצים 34 קומות ל-80 אולי כדאי 90 ולצמצם את התכסית? מה מתוכנן ממול האם גם מגדלים כי זה משמעותי לשכונה שנמצאת מזרחה. האם ניצולת הקרקע זה רק לחניות או למשל אולם ספורט מתחת לבנין הציבורי שינצל עוד שתי קומות למטה. אני לא הייתי מביאה את הילדים שלי לגינה ציבורית שנמצאת בצומת הכי מזוהמת. חייב להיות טיפול בירידה לאיילון וזו הזדמנות לטפל בכל המתחם הזה ומה קורה במגרש במערב.

מתנגדים:

רונן אלפסי: לגבי השטחים הציבוריים הצגתם לנו כמה צריך ובסופו של דבר עדיין יהיה חסר לנו כמה דונמים. לגבי השטח הירוק הגינה הוא יפה אבל בפועל לא נביא את הילדים שלנו לכן אנחנו דורשים שהמבנה הציבורי שיקום ראשון שיהיה מרכז קהילתי ויש לנו הבטחה מהמנ"כל אנחנו שכונה שגדלה מהר מאוד. תקטינו את הבניה יש תסכול וקושי ואתם לא מקשיבים אתם עובדים עלינו.

אלחנן יענקלביץ: אני פונה אליכם אנא מכן תחשבו מחדש, יש פה בעתיד 550 דירות שיהיו חנוקות, אל תהיו אטומים, תתחשבו בציבור שבוחרים בעיריה. תתחשבו בנו, אנחנו נחנק.

דוד שפרנק: השקף היא הטעיה עצומה לציבור. מציג במצגת שטח שצבוע ירוק והוא למעשה בטון. אין שום התייחסות עם זרימות אויר בקומות גבוהות. יש סכנה שיגרום לרעש אפקט של משרוקית טרבולנסיה. אין שום התייחסות בתסקיר.

נחמה גולדוסר: היו כמה תאונות קשות ביגאל אלון זו שכונת מגורים צריך לשים לב שהכל יהיה בטיחותי.

תשובות

אלי לוי: בפרויקטים של שטחים ציבוריים אנחנו קובעים את השימוש הספציפי בזמן תוכנית העיצוב. צ' חלה פה אבל השטח הציבורי המגרש הוא 700 מ' העדפנו לבנות בקונטור ב700 על מנת לאפשר 5 קומות. לכן תכננו מראש את הבנין הזה ב5 קומות על 700 מ' כל קומה. במסגרת ההסכם השטח שקבענו בתוכנית עם קו 0 הוא יותר טוב מצ'.

ראובן לדיאנסקי: בתכנון אנחנו רוצים שיהיה 10 קומות ובבנינו שיהיה 5.

אלי לוי: השאלה אם זה לא דורש 106ב. הבנין יבנה ראשון הוא חלק מההסדר הכולל של המקרקעין. אם תתאפשר הפרדת היתרים למשל בנו 7 קומות והבנין ממשיך ואפשר לעשות הפרדת היתרים בלי שיהווה סכנה אז נעשה. שטחי הציבור צריכים להיות תוך 4,5 שנים. בנושא החניות על פי ההסדר עם היזם לענין מחירי כניסה מוזלים לסביבה וגם חניית לילה לרבות שישי שבת. זהו מגרש בחכירה ואי אפשר בתעריף אחוזות חוף. לכן נקבע שזהו חניון שהיזם ינהל אותו והחניות לא יסומנו.

רן ברעם: מקריא את הסעיף על החניות שלא יסומנו. נוספה הוראה שתאפשר המרה עתידית של שימושי המרתפים לשימושים בתת קרקע מבחינה תב"עית. לגבי ההדמיות הן הדמיות נכונות. לגבי הבנין הפינתי: הכיכר היא לא גינה שכונתית היא נעשתה מתוך תפיסה עירונית עם נגישות למע"ר. כמות האנשים שנפלטת שרוצים להגיע לשכונות אנחנו רוצים ליצור מרחב ציבורי. בשכונת נחלת יצחק זהו איזור מלאכה ותעסוקה היסטורי אין שם מגורים. אם הבנין ימוקם צמוד לדרך השלום לא הרווחנו כלום. יעוד המבנה הציבורי הוא מיועד אך ורק לשימושים ציבוריים. הגינון בשטח מינימום 22 ק"ב בכל שטח התוכנית זה המון. חלונות זכוכית זה לא משהו שטיפלנו בנושא הזה. השימושים הוא למבנה ציבורי. היעוד נקבע כאזור חום וסגול והשימושים ציבוריים בלבד. המדרכות לא קטנות הם 5-7 מ' נכנסות לזיקות הנאה. המדרכות לרח' השלום 50 מ' עד לנקודה שצריך להקים את הבנין. לגבי ה-80 מ' הבנין ככול שהוא גבוה יותר הוא צריך יותר תשתיות לטובת פירים ותשתיות, התכנית לא יכולה להצטמצם. מצפון אזורי תעסוקה ומלאכה שיפותחו למע"ר ובמזרח תוכנית תע"ש החדשה. ניצול שטחי תת הקרקע ניתן יהיה לכל שימוש שהתוכנית המתאר מאשרת. כל הדו"ח האקלימי אושר על ידי אדריכל העיר. נכון אין הנחיות לנושא בדיקת רוחות בגבהים. 80 קומות נעשה מתוך רעיון שלוקחים מנפחי הבניה 12.8 מהרח"ק המרבי ומנסים לשחרר שטח קרקע בככר, אי אפשר להפוך ל100 (קומות) ולהקטין תכנית ככל שהבנינים גבוהים יש עוד פירים והבנין רק גדל בתכנית הגענו למצב שיש לנו 2.5 דונם כיכר עירונית. דונם וחצי שטח אינטימי יותר צמוד למבנה הציבורי.

דיון פנימי

מיטל להבי: נת"צ ברוחב 3 מ' לא ראלי?

רן ברעם: זה מה שמהיר לעיר עושים זה לשרטוט שלנו של מהיר לעיר.

ראובן לדיאנסקי: לגבי המבנה ציבורי - שיהיה כתוב שהבנין הזה יהיה לגובה של 5 קומות אבל בתוכנית שיהיה רשום 10 קומות. זה לא גובה מחירים לקידום תב"ע עתידית.

אורלי אראל: אין לנו זכויות לזה.

מיטל להבי: כל עוד התוכנית לא אושרה אפשר לשנות אותה.

הראלה אברהם אוזן: זה לא פרויקט שבא הצוות ואומר שלא מצאנו את הזכויות של ה5000, התוכנית הזו מצתה את התקרה במסגרת 5000.

אודי כרמלי: זה מבנה ציבורי של 2500מ"ר מבנה ענקי 5 קומות בתכנית 700 מ'.

רועי אלקבץ: המרחב הציבורי רוצים שיהיה מקום לכל מי שמשתמש בתחבורה הציבורית אבל עדין אני חושב שעניי עירנו קודמים. יותר נכון לעשות חלק ממנו לשכונה.

איל רונן: הדרישה מקבלת מענה בתע"ש השלום.

רועי אלקבץ: כאחד שמשתמש במרחב צומת השלום - צומת נוראית, חייבים לתת פתרון לצומת.

ראובן לדיאנסקי: אם מורידים זכויות מהמגדל ומעתיקים למבנה הציבורי זה ניתן היה.

אורלי אראל: בכל תוכנית יש פרוגרמה.

ראובן לדיאנסקי: התנאי שהמבנה הציבורי יוקם ראשון אנחנו יודעים מתי ההיתרים יוצאים אבל אין לנו אפשרות לעקוב על קצב הבניה אלא אם תתנה שטופס האיכלוס ינתן שהמבנה הציבורי יהיה קיים.

אלי לוי: כל יזם חותם על הקמה בשלביות כשמדובר בפרויקטים גדולים. אם תגיע עד חצי הבנין הוא אמור תוך 3 שנים לגמור את הבנין שלי וזה תנאי לאיכלוס.

אסף הראל: אולי כדי לעשות בבנין שהוא 80 קומות להקדיש 2 קומות לתעסוקה ברת השגה.

ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות הבנה שהמקום הנכון להקים את המגדלים לשים בפינה.

דורון ספיר: האם יש נגישות הציבור לפרויקט בקטע של מוניות, צריך לשריין לזה מקום בתב"ע חניה לאופניים, אוטובוסים ולעגן אותם בשלב תוכנית העיצוב וללמוד מהטעויות של מגדל הקריה למשל. כבר עכשיו צריך למנוע בעיות, שלא ייווצר מצב שאי אפשר להוריד נוסעים. נרצה לראות את הדברים הללו בשלב תוכנית העיצוב, גם בנושא ההצללה.

אירית מאגף התנועה: אין שום דרך להוריד את עומסי התנועה.

דורון ספיר: לבנות כניסה ויציאה ולא לחזור על הקטסטרופות שיש בבנין הקריה אין איפה להוריד נוסעים. אם צריך לבנות עוד כניסה ויציאה נוספים אז לעשות. הצללה של הורדת הנוסעים

מיטל להבי: בכל 1400 מקומות החניה יש 36 מקומות חניה לנכים זה מעט מאוד.

מלי פולישוק: חייבים להרחיב את הצומת זו טעות להשאיר באותו תוואי.

עמית גולדשטיין: זהו המקום הכי מוטת תחבורה, תוספת של 900 מקומות חניה ציבוריים זה רק יחמיר את המצב. צריך לשאוף שיגיעו יותר בתחבורה ציבורית.

אסף הראל: מה עם ההתייחסות לתעסוקה ברת השגה?

אודי כרמלי: תעסוקה בר השגה זה רעיון שאנחנו דנים כבר 3 שנים וזה רעיון שמעודדים וברגע שמוסיפים את ההיבטים קניינים יש בעיה עם החקיקה בנושא הזה. כמו כן אנחנו מנסים להכניס זאת כהנחיה תבעית ולהטמיע באשכול התועלות מה שנקרא תועלת ציבורית.

דורון ספיר: לא נאשר תוכנית עיצוב אם היא לא תתן מענה לבעיות תחבורתיות .

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בחו"ד ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי רועי אלקבץ, מיטל להבי

דיווח לוועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו:

דברי הסבר :

בתכנית המופקדת נקבע כי בנוסף לחניות הדרושות על פי התקן, יוקם חניון ציבורי שלא יפחת מ-900 מקומות חניה (סעיף 6.6 – 2).

- לאחר אישור למתן תוקף לתוכנית ע"י הועדה המקומית, הוגש ערר לוועדת הערר ע"י נציג ועד תושבי נחלת יצחק.
ועדת הערר טרם פרסמה החלטתה בנושא.
- במקביל מקודמת תוכנית המטרו M1 ו-2M תת"ל 101 ו-102 אשר פורסמו להן תנאים מקבילים ובמסגרתם נקבעה הפקעה ממגרש תוצרת הארץ עבור יציאת הולכי הרגל מהתחנה. נוכח ההפקעה והקטנת שטחי תת הקרקע מבקש יזם התוכנית הפחת החניה הציבורית וקביעתה שלא תעלה על 500 מקומות חניה. היזם מבקש את תמיכת הועדה בנושא זה.
- כמו כן מבקש היזם לאפשר המרת שימושי החניון הציבורי לשימושים תחבורתיים נוספים לאחר תחילת הפעלת קווי המטרו M1 ו-M2 (תחנת מוניות חשמליות, תשתיות טעינה, שימושים ללוגיסטיקה, אחסנה וכיוב').

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בשל מגבלות המטרו (קווים M1 ו-M2) וההפקעות הנדרשות, יומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לתמוך בעמדת היזם כפי שהועברה לוועדת הערר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : מציגה את התוכנית במצגת המלצת מה"ע לתמוך בהתייחסות היזם. אסף הראל : יש הליך להתנגדויות לזה? אודי כרמלי : לא, כי אנחנו מצטרפים למה שהיזם מודיע . הראלה אברהם אוזן : הועדה מקבלת את הודעת היזם ומודיעה לוועדת ערר שהיא ממליצה לקבל את התיקון המבוקש ע"י יזם התוכנית.

בישיבתה מספר 0021-20' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על ההליכים בוועדת הערר ומחליטה כי הודעת העדכון של היזם שהועברה לוועדת הערר משקפת את ההשלכות האפשריות של פרויקט המטרו על המגרש ועל התכנון ולפיכך ממליצה לקבל את התיקון המבוקש בתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, ציפי ברנד